

## **EXPLOITATIEPLAN Schokkerhoek**

Behorend bij: Bestemmingsplan Schokkerhoek

**Opdrachtgever**

Gemeente Urk

**Kenmerk**

1973.25-EP2d2/rb/me/mj

**Deskundigen**

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

M. (Marloes) Elkink

**Datum**

1 juni 2017

**Status**

Definitief



**Titel** : Exploitatieplan Schokkerhoek

**Opdrachtgever** : Gemeente Urk

**Kenmerk** : 1973.25-EP2d2

**Deskundigen** : ir. R.A.K.M. Bouten  
M. Elkink MSc

**Datum** : 1 juni 2017

**Status** : Definitief

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

## Inhoudsopgave

<b>DEEL A: TOELICHTING .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Inleiding.....</b>	<b>6</b>
1.1. Aanleiding Exploitatieplan .....	6
1.2. Koppeling met bestemmingsplan ‘Schokkerhoek’.....	6
1.3. Leeswijzer.....	7
<b>2. Exploitatiegebied.....</b>	<b>8</b>
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied .....	8
2.2. Grondgebruik.....	9
<b>3. Eigendomssituatie.....</b>	<b>10</b>
3.1. Te verwerven gronden .....	10
<b>4. Omschrijving werken en werkzaamheden .....</b>	<b>11</b>
4.1. Bouwrijp maken.....	11
4.2. Nutsvoorzieningen.....	11
4.3. Woonrijp maken.....	11
<b>5. Eisen en regels exploitatieplan .....</b>	<b>13</b>
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
<b>DEEL B: EXPLOITATIEOPZET .....</b>	<b>19</b>
<b>1. Exploitatieopzet.....</b>	<b>19</b>
1.1. Aanduiding van het tijdvak .....	19
1.2. Aanduiding van de fasering.....	19
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden .....	22
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie .....	23
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie .....	26
<b>2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden .....</b>	<b>28</b>
<b>3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten .....</b>	<b>32</b>
<b>4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....</b>	<b>33</b>
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro) .....	33
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro) .....	33

---

<b>DEEL C: REGELS</b> .....	<b>34</b>
<b>1. Begrippen</b> .....	<b>34</b>
<b>2. Werken en werkzaamheden</b> .....	<b>36</b>
<b>3. Locatie-eisen</b> .....	<b>39</b>
3.1. Fasering.....	39
3.2. Koppelingen.....	39
3.3. Sociale woningbouw.....	41
3.4. Particulier opdrachtgeverschap.....	42
<b>4. Slotregel</b> .....	<b>43</b>

---

**Bijlagen bij de toelichting (deel A)**

1. Kaart 'Grondgebruik', de datum 19-05-2017 (kenmerk: 883.303.00)
2. Kaart 'Eigendommenkaart', de datum 24-05-2017 (kenmerk: EXP2017SCH-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 24-5-2017 (kenmerk: kaart 1 EXP2017SCH-0101)
2. Handboek openbare ruimte, gemeente Urk
3. Peilenplan Schokkerhoek de datum 18-5-2017
4. Dwarsprofielen Schokkerhoek de datum 28-10-2016
5. Inkoop- en aanbestedingsbeleid, gemeente Urk
6. Kaart 'Fasering', datum 24-05-2017 (kenmerk: kaart 3 EXP201SCH-0101)
7. Kaart 'Sociale woningbouw' de datum 24-5-2017 (kenmerk: kaart 4a EXP2017SCH-0101)
8. Kaart 'Particulier opdrachtgeverschap', de datum 24-5-2017 (kenmerk: kaart 4b EXP2017SCH-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 18 kadastrale percelen in eigendom zijn van een achttal hetzij particulieren, private partijen en/of derden.

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 en/of 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 zogenaemde 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 exploitatieplan Schokkerhoek als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro".

### 5.1. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan eisen stellen aan 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.

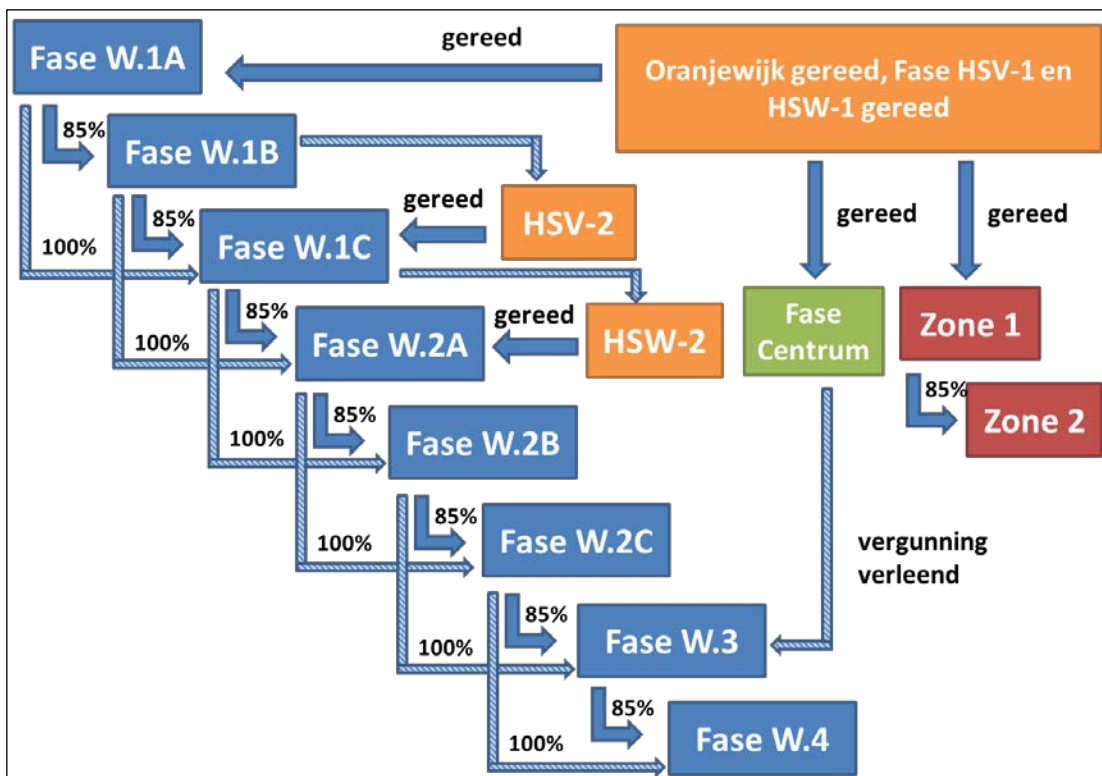
In dit Exploitatieplan is een fasering inclusief koppelingseisen opgenomen. Door middel van de fasering wordt aangegeven in welk tijdvak of vanaf welke periode een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, verleend mag worden. Met de koppelingseisen wordt vastgelegd aan welke eisen voldaan moet worden, 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 Nieuwe Dorp 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 Nieuwe Dorp 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 conform de regels van het bestemmingsplan de benodigde 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 uitteefbaar 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	119	2022-2023
Het Nieuwe Dorp deel 1 - Fasen W.1B, W.1C	326	2023-2026
De Akkers en cluster Fase W.2A, W.2B, W.2C	200	2026-2028
Centrum	15	2028
Het Nieuwe Dorp deel 2 - Fase W.3	416	2029-2032
Zandduinen en overig - Fase W.4	425	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 362 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 "opbre" 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 25% 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 2017. 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 2017.

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 kettingbeding. 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 145 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 voorbereiding van 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 tijdsvak van fasering en met inachtneming van de koppelingseisen wordt ingediend, als beschreven in hoofdstuk 3 van deel C van dit Exploitatieplan.

#### 1.2. Aanduiding van de fasering

In de exploitatieopzet is de verlening van omgevingsvergunningen, activiteit bouwen, 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Kosten</i>									
Waarde van de gronden		100%							
Waarde van de opstallen									
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.									
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen									
Kosten onderzoeken			92%	8%					
Kosten bodemsanering en grondwerken				20%	18%				
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					12%	8%	9%	5%	5%
Kosten van maatregelen									
Kosten buiten het exploitatiegebied			100%						
Kosten voor toekomstige exploitaties			32%					68%	
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer		100%							
Kosten opstellen ruimtelijke plannen		100%							
Kosten ontwerpcompetities									
Gemeentelijke apparaatskosten		100%							
Kosten tijdelijk beheer (netto)				9%	9%	9%	9%	9%	9%
Planschadecosten							100%		
Niet terugvorderbare belastingen									
Rentekosten / -opbrengsten		100%							
<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 opbrengste 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Kosten</i>											
Waarde van de gronden											
Waarde van de opstallen											
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.											
Kosten sloop, verw ijderen, verplaatsen											
Kosten onderzoeken											
Kosten bodemsanering en grondw erken			43%	19%							
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	5%	5%	9%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%
Kosten van maatregelen											
Kosten buiten het exploitatiegebied											
Kosten voor toekomstige exploitaties											
Kosten van voorbereiding, ontw ikkeling, beh											
Kosten opstellen ruimtelijke plannen											
Kosten ontw erpcompetities											
Gemeentelijke apparaatskosten											
Kosten tijdelijk beheer (netto)	9%	9%	9%	9%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	
Planschadekosten											
Niet terugvorderbare belastingen											
Rentekosten / -opbrengsten											
<i>Opbrengsten</i>											
Uitgifte gronden	7%	7%	8%	7%	7%	7%	7%	7%	6%	5%	7%
Bijdragen en subsidies van derden											
Bijdrage andere exploitaties											

Tabel 1b: fasering van de kosten en opbrengsten 2025-2036

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	1-1-2017
Kostenstijging (jaar 1-10)	1,50% per jaar
Kostenstijging (vanaf jaar 10)	1,00% per jaar
Opbrengstenstijging (jaar 1-10)	1,75% per jaar
Opbrengstenstijging (vanaf jaar 10)	0,00% per jaar
Rentekosten	2,50% per jaar
Rente baten	2,50% per jaar
Rente contante waarde	2,00% 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 mei 2017 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 € 0,0 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.

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	€ 14.433.706	€ -	€ 14.433.706
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 opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal inbrengwaarde gronden</b>		<b>€ 14.433.706</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 14.433.706</b>

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 2017.

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	€ 1.072.500	€ 5.777	€ 1.078.277
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 12.514.856	€ 1.311.538	€ 13.826.394
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 34.545.125	€ 3.866.471	€ 38.411.596
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 792.000	€ 3.960	€ 795.960
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ 235.089	€ 5.245	€ 240.334
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 6.330.696	€ -	€ 6.330.696
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.808.551	€ -	€ 1.808.551
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 5.817.165	€ -	€ 5.817.165
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.133.750	€ -	€ 1.133.750
6.2.4.l	Planschadeposten	€ 246.400	€ -	€ 246.400
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 81.395	€ -	€ 81.395
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 14.753.162
<b>Totaal andere kosten in verband met de exploitatie</b>		<b>€ 62.310.027</b>	<b>€ 5.192.991</b>	<b>€ 82.256.180</b>

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 2, 3 en 4 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
  - Krusing Domineesweg
  - Hoofdverkeersstructuur van Urkerweg naar Domineesweg door Schokkerhoek
  - Verbinding bedrijventerrein Zwolse Hoek
  - Brug richting Oranjewijk / over Urkervaart
  - Nieuwe dimensionering Domineesweg (inclusief randweg Urk)
- Water
  - Waterberging Schokkerhoek benodigd voor waterbergingsopgaven van andere ontwikkelingen in en nabij Schokkerhoek
  - 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 (13%), Hoofdverkeersstructuur (48%), Verbinding richting bedrijventerrein Zwolse Hoek (32%) en de Brug over de Urkervaart (51%) 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 verbindingszone Urkervaart is aan het Exploitatieplan Schokkerhoek toegerekend op basis van het relatieve aandeel van het Exploitatieplan Schokkerhoek 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:

- Verplaatsing / nieuwbouw busstation;
- Parkeervoorzieningen langs het oude dorp / Slikhoogte;
- Gemeentelijke investeringen als gevolg van de ontwikkeling Triangel.

De investeringen in deze bovenplanse kosten zijn aan het Exploitatieplan Schokkerhoek toegerekend op basis van het relatieve aandeel van Exploitatieplan Schokkerhoek 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 de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen, zoals opgenomen in bijlage 3, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De geraamde kosten (en opbrengsten) voor tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden zijn op basis van de verwachte beheerskosten en -opbrengsten van deze gronden, vanaf het moment dat de gemeente het juridisch en economisch eigendom van de gronden heeft tot en met dat de gronden benodigd zijn voor uitvoering van het Bestemmingsplan.

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 €96.689.886,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op €63.793.648,00.

### 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

- 1.468 Woningen / kavels, als volgt verdeeld:
- 362 Woningen in de sociale sector (53.934 m<sup>2</sup>);
- 11 Waterwoningen in de vrije sector (3.542 m<sup>2</sup> water) en;
- 1.095 Woningen in de vrije sector (214.318 m<sup>2</sup>).

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

- Maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen, 6.500 m<sup>2</sup> bvo;
- Horeca en detailhandel, 550 m<sup>2</sup> bvo;
- Versmarkt, 650 m<sup>2</sup> bvo;
- Bedrijfsgebieden, 69.224 m<sup>2</sup> en
- Boerderijclusters, 32.717 m<sup>2</sup> en
- Parkeren, 35.678 m<sup>2</sup>.

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 grondprijsbeleid van de gemeente Urk als uitgangspunt gehanteerd.

Opbrengsten van de exploitatie		Einheidsprijs	Hoeveelheid	Einheid	Nominaal	Opbrengsten- stijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 79.491.909	€ 10.206.771	€ 89.698.679
	<i>Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop</i>	€ 197,87	16.063	m2	€ 3.178.510	€ 495.250	€ 3.673.761
	<i>Grondgebonden normaal rij/hoek</i>	€ 197,87	17.593	m2	€ 3.481.225	€ 542.417	€ 4.023.642
	<i>Grondgebonden groot rij hoek</i>	€ 197,87	34.531	m2	€ 6.832.716	€ 1.064.620	€ 7.897.336
	<i>Grondgebonden 2^1 kap geschakeld</i>	€ 197,58	41.525	m2	€ 8.204.411	€ 1.278.347	€ 9.482.758
	<i>Grondgebonden 2^1 kap</i>	€ 233,94	25.406	m2	€ 5.943.582	€ 926.082	€ 6.869.664
	<i>Grondgebonden vrijstaand</i>	€ 262,93	31.963	m2	€ 8.404.015	€ 1.309.448	€ 9.713.463
	<i>Grondgebonden geschikt voor ouderen</i>	€ 230,58	77.494	m2	€ 17.868.727	€ 2.784.165	€ 20.652.891
	<i>Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	€ 27.472,50	73	st.	€ 2.005.493	€ 312.480	€ 2.317.973
	<i>Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek</i>	€ 158,74	-	m2	€ -	€ -	€ -
	<i>Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen</i>	€ 158,74	11.000	m2	€ 1.746.196	€ 272.078	€ 2.018.274
	<i>Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	€ 23.148,13	73	st.	€ 1.689.813	€ 263.293	€ 1.953.107
	<i>Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek</i>	€ 197,97	-	m2	€ -	€ -	€ -
	<i>Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	€ 27.472,50	73	st.	€ 2.005.493	€ 312.480	€ 2.317.973
	<i>Waterwoningen</i>	€ 61.050,00	11	st.	€ 671.550	€ 98.737	€ 770.287
	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	€ 157,35	6.500	m2 bvo	€ 1.022.750	€ 152.446	€ 1.175.196
	<i>Horeca en detailhandel</i>	€ 254,63	550	m2 bvo	€ 140.046	€ 20.875	€ 160.921
	<i>Versmarkt</i>	€ 596,46	650	m2 bvo	€ 387.698	€ 57.788	€ 445.486
	<i>Bedrijfsgebieden</i>	€ 99,77	69.224	m2	€ 6.906.429	€ -	€ 6.906.429
	<i>Boerderijen</i>	€ 42,79	32.717	m2	€ 1.400.000	€ -	€ 1.400.000
	<i>Parkeren</i>	€ 213,11	35.678	m2	€ 7.603.256	€ 316.264	€ 7.919.520
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
<b>TOTAAL OPBRENGSTENRAMING</b>					<b>€ 79.491.909</b>	<b>€ 10.206.771</b>	<b>€ 89.698.679</b>

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijs per categorie wordt verwezen naar bijlage 2, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan. De uitgifteprijs zijn gebaseerd op de vastgestelde grondprijzen voor de gemeente Urk 2017. Indien de uitgifteprijs niet specifiek door de gemeente Urk zijn vastgesteld, zijn de uitgifteprijs afgeleid van de vastgestelde grondprijzen voor de gemeente Urk 2017.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 89.698.679,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 59.181.019,00.

## 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte 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 horeca-doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.

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 €63.793.648,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van €63.793.648,00.

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 €59.181.019,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve hoger dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen niet alle kosten worden verhaald en is er sprake van macro-aftopping in dit Exploitatieplan.

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

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m <sup>2</sup> )	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
<i>Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop</i>	16.063,43	€ 197,87	1,00	16.063	15.560
<i>Grondgebonden normaal rij/hoek</i>	17.593,28	€ 197,87	1,00	17.593	17.042
<i>Grondgebonden groot rij hoek</i>	34.530,90	€ 197,87	1,00	34.531	33.449
<i>Grondgebonden 2<sup>^</sup>1 kap geschakeld</i>	41.524,50	€ 197,58	1,00	41.463	40.164
<i>Grondgebonden 2<sup>^</sup>1 kap</i>	25.406,44	€ 233,94	1,18	30.037	29.096
<i>Grondgebonden vrijstaand</i>	31.962,94	€ 262,93	1,33	42.472	41.141
<i>Grondgebonden geschikt voor ouderen</i>	77.494,19	€ 230,58	1,17	90.304	87.474
<i>Gestapeld geschikt voor ouderen</i>	73,00	€ 27.472,50	138,84	10.135	9.818
<i>Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek</i>	-	€ 158,74	0,80	-	-
<i>Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor o</i>	11.000,35	€ 158,74	0,80	8.825	8.548
<i>Sociale huur, Gestapeld geschikt voor oudere</i>	73,00	€ 23.148,13	116,99	8.540	8.272
<i>Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek</i>	-	€ 197,97	1,00	-	-
<i>Huur particulier, Gestapeld geschikt voor oude</i>	73,00	€ 27.472,50	138,84	10.135	9.818
<i>Waterwoningen</i>	11,00	€ 61.050,00	308,53	3.394	3.312
<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	6.500,00	€ 157,35	0,80	5.169	5.050
<i>Horeca en detailhandel</i>	550,00	€ 254,63	1,29	708	691
<i>Versmarkt</i>	650,00	€ 596,46	3,01	1.959	1.914
<i>Bedrijfsgebieden</i>	69.223,50	€ 99,77	0,50	34.903	33.933
<i>Boerderijen</i>	32.717,00	€ 42,79	0,22	7.075	6.803
<i>Parkeren</i>	35.678,00	€ 213,11	1,08	38.425	37.335
<b>Totaal gewogen eenheden</b>				<b>401.733</b>	<b>389.417</b>
Maximaal contant verhaalbare kosten					59.181.019
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>					<b>€ 151,97</b>

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 2017. 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 bijdrage ontvangen, terwijl de percelen, waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een bijdrage leveren. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde kosten 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 doet<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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.

<b>Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning</b>	
<b>Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning</b>	
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	€ -
<b>Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning</b>	
F Totaal contante kosten	€ 63.793.648
G Totaal contante opbrengsten	€ 59.181.019
<b>H Maximaal verhaalbare kosten ( = minimum van F en G )</b>	<b>€ 59.181.019</b>
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan	389.417
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€ 151,97
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	20.000
<b>K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning ( = J x D / bruto exploitatiebijdrage )</b>	<b>€ 3.039.465</b>
A Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel	60%
<b>L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel ( = A x B )</b>	<b>€ 600.000</b>
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€ -
<b>M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning ( = K - L - E )</b> te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel niet aankoopt	<b>€ 2.439.465</b>
<b>Stap 3: mogelijke afrekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning</b>	
A Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
C Openbaar gebied perceel	40%
<b>N Inbrengwaarde openbaar deel perceel ( = A x C )</b>	<b>€ 400.000</b>
C Openbaar gebied perceel	
<b>N Inbrengwaarde openbaar deel perceel ( = A x C )</b>	<b>€ -</b>
<b>O Saldo afrekening omgevingsvergunning bij aankoop openbaar deel ( = M - N )</b> te verbinden aan verlening omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel aankoopt tegen inbrengwaarde	<b>€ 2.039.465</b>

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 31/12/2016	
<b>Kostensoort</b>				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 14.433.706	€ -	
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	€ 1.072.500	€ -	
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 12.514.856	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 34.545.125	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 792.000	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor b	€ 235.089	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 6.330.696	€ -	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.808.551	€ 603.484	33%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 5.817.165	€ 603.484	10%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.133.750	€ -	
6.2.4.l	Planschadeposten	€ 246.400	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 81.395	€ 81.395	100,0%
<b>Totaal kosten</b>		<b>€ 76.743.732</b>	<b>€ 1.288.364</b>	<b>2%</b>
<b>Opbrengstsoort</b>				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 79.491.909	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
<b>Totaal opbrengsten</b>		<b>€ 79.491.909</b>	<b>€ -</b>	

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 indexering;
- 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 Bestemmingsplan “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 2017. 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 Exploitatieplan 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 1 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 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.

## 2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken en tekeningen<sup>2</sup> 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 2 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 2 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 2.6 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.

---

<sup>2</sup> 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 2.6 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 2.6 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 6 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 6 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 Nieuwe Dorp 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 conform de regels van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunningen van fase Centrum, activiteit bouwen is verleend, en de bij fase W.3 behorende gronden tevens bouwrijp gemaakt zijn. Fase W.3 bestaat uit het deelgebied het Nieuwe Dorp 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 362 woningen, oftewel circa 25% 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 2017.
- 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 145 kavels, oftewel 10% van het totaal aantal te bouwen woningen.

- 3.4.1.** Voor de ontwikkeling van 145 kavels voor particulier opdrachtgeverschap worden aangewezen de gronden die met de aanduiding "Particulier opdrachtgeverschap" zijn opgenomen op de bijlage 8 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

**VERKLARINGEN**  
 bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

**Enkelbestemmingen**  
 C Centrum  
 GD Gemengd  
 G-1 Groen - 1  
 G-2 Groen - 2  
 M Maatschappelijk  
 V Verkeer  
 V-PG Verkeer - Parkeren  
 V-VB Verkeer - Verblijf  
 WA-1 Water - 1  
 WA-2 Water - 2  
 W Wonen  
 W-2 Wonen - 2  
 GD-U Gemengd - Uit te werken  
 W-U1 Wonen - Uit te werken 1  
 W-U2 Wonen - Uit te werken 2

**Dubbelbestemmingen**  
 L-G Leiding - Gas  
 L-R Leiding - Riol

**Figuren**  
 gevelijn  
 hartlijn leiding - gas  
 hartlijn leiding - riool

**Gebiedsaanduidingen**  
 milieuzone - gewasbeschermingsgevoelige functies  
 overige zone - archeologie  
 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  
 wetgevingzone - wijzigingsgebied

**Funcieaanduidingen**  
 bedrijfswoning  
 brug  
 detailhandel  
 ecologie  
 onderwijs  
 parkeerterrein  
 specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag uitgesloten  
 specifieke vorm van gemengd - kinderboerderij  
 specifieke vorm van maatschappelijk - kerk  
 specifieke vorm van water - aanlegplaats  
 specifieke vorm van water - beperking vaarverkeer  
 specifieke vorm van wonen - ontstapingspad  
 specifieke vorm van wonen - waterwoningen  
 tuin  
 water

**Bouwvlakken**  
 bouwvlak

**Bouwaanduidingen**  
 aanneengebouwd  
 gestapeld  
 geluidwand  
 haag  
 kap  
 karakteristiek  
 specifieke bouwaanduiding - kangoeroewoning  
 specifieke bouwaanduiding - patuwoning  
 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 goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

**ONTWERP**  
 OVERLEG  
 TERINZAGELEGGING  
 ONTWERP  
 VASTGESTELD  
 GEWILDIGD

**Gemeente Urk**  
 Bestemmingsplan  
 Schokkerhoek

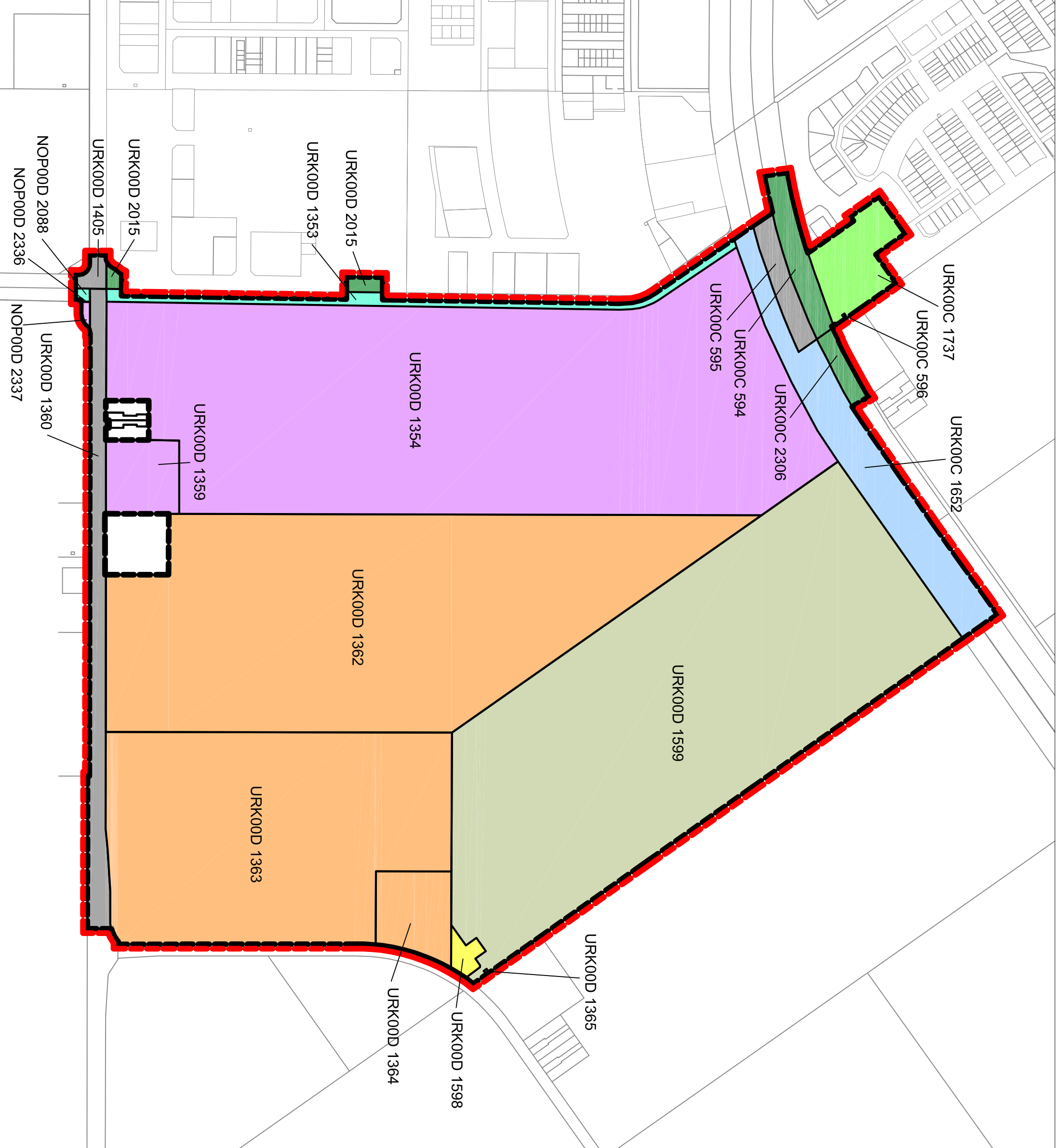
NL.IMRO 0184-EP2016SCH-0201  
 FORMAAT 84,1\*84,1  
 PROJECTNAMP  
 BESTAND  
 BLAD

WERKNR. 883.303.00  
 SCHAAAL 1:2000  
 DATUM 31 mei 2017  
 GETEKEND A. Keur

**KuiperCompagnons**  
 Ruimtelijk Ontwerp, Bestuursplan, Architectuur, Landschap  
 City & Regional Planning Urban Design, Architecture, Landscape

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

## **BIJLAGE 2**



**Legenda**

URK00C 594	Gemeente Urk
URK00C 595	Provincie Flevoland
URK00C 596	Lander Infra N.V.
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	Lander Infra N.V.
URK00D 1405	Provincie Flevoland
URK00D 1598	J. Verhage
URK00D 1599	J. te Rietstap
URK00D 2015	Gemeente Urk
NOP00D 2088	Waterschap Zuiderzeeland
NOP00D 2336	Waterschap Zuiderzeeland
NOP00D 2337	D.N.M. Hulsebosch
Bestemmingsplangebied Exploitatiegebied	

**Eigendommenkaart  
Schokkerhoek**

24.05.2017  
 Bijlage: deel A kaart 2  
 Kenmerk: EXP2017SCH-0101





## **DEEL B**

## **BIJLAGE 1**

**TAXATIERAPPORT**

Inbrengwaarde plangebied  
Exploitatieplan Schokkerhoek te Urk

Veenendaal/Zwolle, 1 juni 2017

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Opdracht</b> .....	<b>3</b>
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	Concepten.....	5
1.14	Publicatie .....	5
1.15	Algemene voorwaarden .....	5
<b>2.</b>	<b>Algemene en bijzondere uitgangspunten</b> .....	<b>6</b>
2.1	Algemene uitgangspunten.....	6
2.2	Bijzondere uitgangspunten .....	7
<b>3.</b>	<b>Beschrijving</b> .....	<b>8</b>
3.1	Algemeen.....	8
3.2	Bestemming.....	8
3.3	Omschrijving per rechthebbende .....	10
<b>4.</b>	<b>Overwegingen</b> .....	<b>27</b>
4.1	Inleiding.....	27
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde .....	27
4.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	27
4.4	Onteigeningswaarde .....	29
4.5	Waardering ongebouwde onroerende zaken .....	29
4.6	Waardering bestaande openbare ruimte.....	36
4.7	Waardering van gebouwde onroerende zaken .....	37
<b>5.</b>	<b>Waardering</b> .....	<b>41</b>
<b>6.</b>	<b>Plausibiliteitsverklaring</b> .....	<b>42</b>

## **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 juni 2017. De datum van het conceptrapport was 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 en daarmee de daarmee samenhangende *best practice* welke kunnen afwijken van de toepasselijke IVS-, RICS- en NRVV-taxatiestandaarden. De taxateur acht zich evenwel gebonden aan de

fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

### **1.13 Concepten**

Op 24 november 2017 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking besteld. na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan zijn door opdrachtgever diverse planwijzigingen doorgevoerd welke zijn verwerkt in het definitieve rapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de totale inbrengwaarde).

### **1.14 Publicatie**

Publicatie van de definitieve rapportage is toegestaan mits volledig en voorzien van bijlagen.

### **1.15 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 erfdiensbaarheden, 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'.



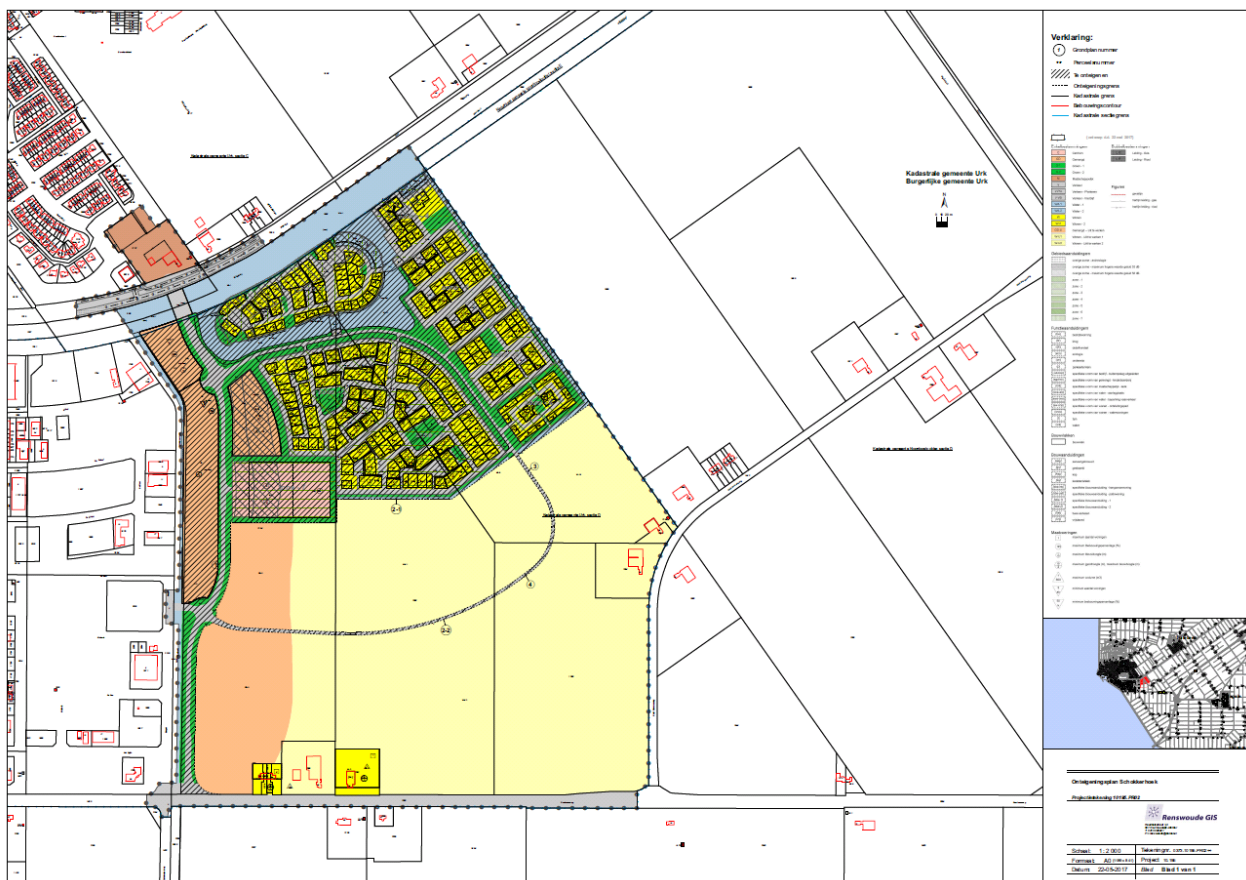
Verbeelding vigerende bestemmingsplan Waterschapwijk.

Voor het gehele plangebied geldt tevens de 'Parapluherziening 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

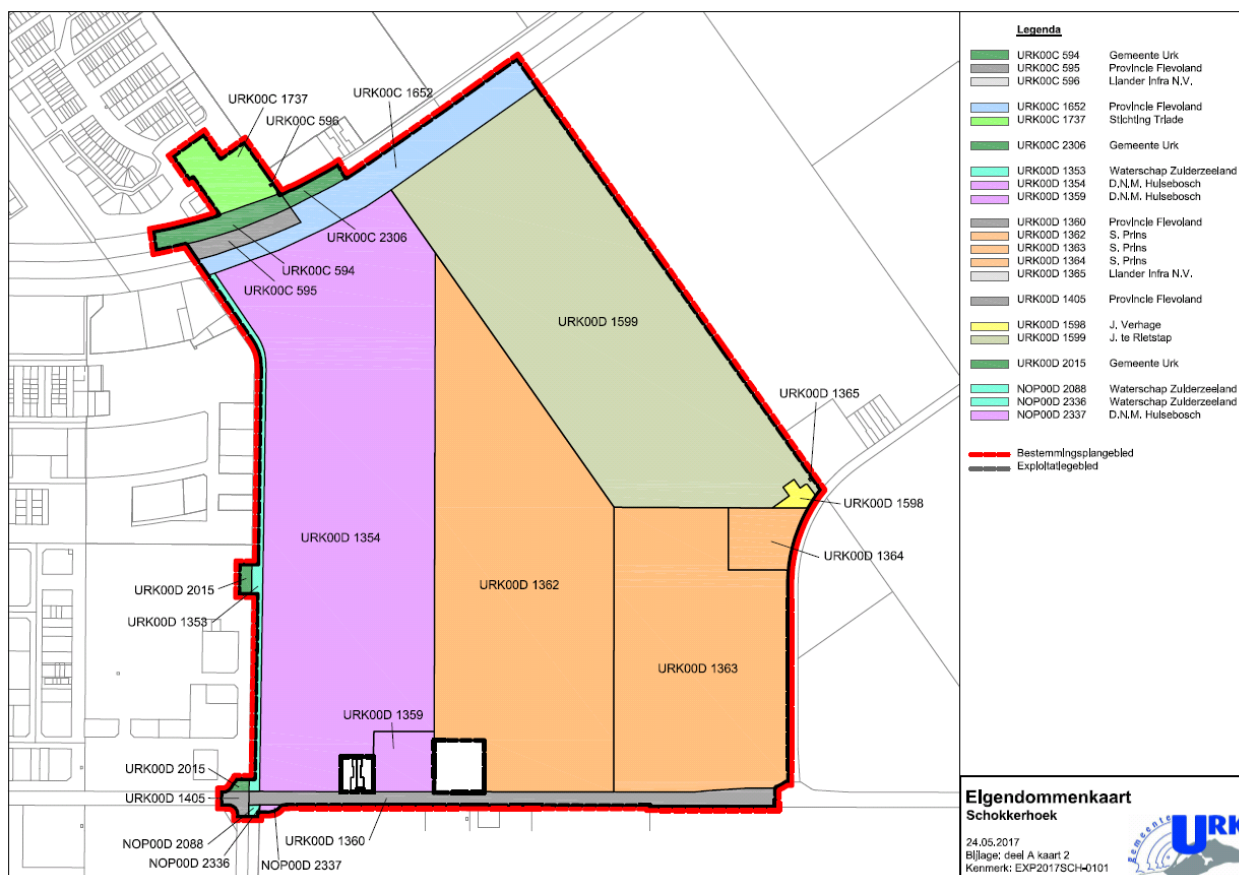
In verband met de 10-jaarlijkse actualisatieplicht, wijziging van wet- en regelgeving en nieuwe inzichten in de behoefte en een daaruit voortvloeiend programma (wonen, woonwerkclusters, lichte bedrijvigheid, indoor-leisure en maatschappelijke en centrumvoorzieningen) is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld, dat met het nieuwe bestemmingsplan Schokkerhoek in planologisch-juridisch opzicht wordt geborgd. Vaststelling van dit bestemmingsplan is voorzien in het tweede 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 21 (gedeelten van) kadastrale percelen en 11 unieke eigenaren te onderscheiden.



## Eigendommenkaart

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

#### 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.

#### 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

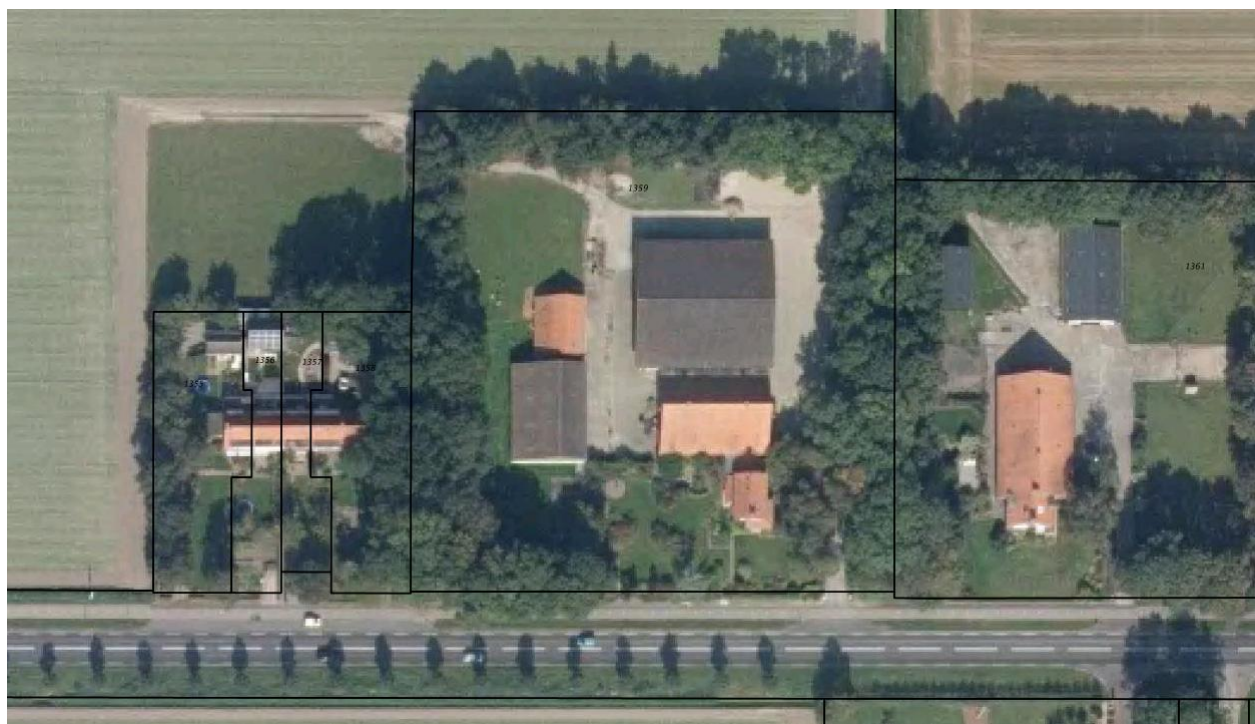
Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie D nummer 1354 betreft een perceel landbouwgrond ter grootte van 26.41.24 ha.

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 m<sup>3</sup>;
- schuur, betonnen wanden, bouwjaar 1957, oppervlakte 392 m<sup>2</sup>;
- schuur, betonnen wanden, bouwjaar 1957, oppervlakte 122 m<sup>2</sup>;
- bewaarplaats, bouwjaar 1985, oppervlakte 693 m<sup>2</sup>;
- werktuigenberging, bouwjaar 1990, oppervlakte 300 m<sup>2</sup>;
- verhardingen, oppervlakte 1.850 m<sup>2</sup>;

De aan de woning toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt 500 m<sup>2</sup>. De aan het agrarisch erf toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt 9.696 m<sup>2</sup>.

Het object is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



### 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 - D.N.M. Hulsebosch

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
NOP	D	2337	09.06.22 ha	00.03.99 ha

#### Locatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2337 ligt aan de Domineesweg te Urk.

#### Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 29 mei 2017) berust de eigendom bij de heer D.N.M. Hulsebosch, wonende te 8321 DZ Urk, Domineesweg 26.

#### Gebruik

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

#### Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 29 mei 2017) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster..

#### Omschrijving

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 Schokkerhoek: "Verkeer".



### 3.3.3 Eigenaar 3 - 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 m<sup>3</sup>;
- bewaarplaats, bouwjaar 1957, oppervlakte 392 m<sup>2</sup>;
- schuur, betonnen wanden, bouwjaar 1957, oppervlakte 122 m<sup>2</sup>.

De aan de woning toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt 500 m<sup>2</sup>. De aan het agrarisch erf toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt 1.415 m<sup>2</sup>.

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".

### 3.3.4 Eigenaar 4 - 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 m<sup>2</sup>;
- werktuigenberging, bouwjaar 1976, oppervlakte 307 m<sup>2</sup>.

De aan het agrarisch erf toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 9.000 m<sup>2</sup>. 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".

### 3.3.5 Eigenaar 5 - 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 m<sup>3</sup>;
- werktuigenberging, bouwjaar 1957, oppervlakte 459 m<sup>2</sup>;
- werktuigenberging, bouwjaar 1957, oppervlakte 122 m<sup>2</sup>;
- bewaarplaats, bouwjaar 1991, oppervlakte 386 m<sup>2</sup>.

De aan de woning toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 500 m<sup>2</sup>. De aan het agrarisch erf toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 11.300 m<sup>2</sup>. 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".

### 3.3.6 Eigenaar 6 - Stichting Triade

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	C	1737	1.24.20 ha	0.08.50 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 het een gedeelte van het voorerf van voornoemde kinderboerderij.

#### Bestemming

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

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Verkeer"

### 3.3.7 Eigenaar 7 - Waterschap Zuiderzeeland

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	D	1353	1.69.60 ha	0.88.25 ha
NOP	D	2088	4.45.87 ha	0.00.96 ha
NOP	D	2336	0.00.89 ha	0.00.05 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".



### 3.3.8 Eigenaar 8 - Provincie Flevoland

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	C	1652	6.52.65 ha	3.12.64 ha
Urk	C	595	0.94.00 ha	0.54.11 ha
Urk	D	1360	2.08.77 ha	geheel
Urk	D	1405	1.39.35 ha	0.15.24 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".

### 3.3.9 Eigenaar 9 - Gemeente Urk

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	D	2015	8.56.25 ha	0.16.61 ha
Urk	C	594	1.03.00 ha	0.72.82 ha
Urk	C	2306	0.77.90 ha	0.27.76 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 2015 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 2015 betreft een perceel openbare ruimte aan de westzijde van het plangebied.

#### Bestemming

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

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Verkeer".

### 3.3.10 Eigenaar 10 - Liander Infra NV

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Urk	C	596	0.00.12 ha	geheel

#### Locatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie C nummers 596 betreft een transformatorruimte.

#### Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 29 mei 2017) berust de eigendom bij Liander Infra NV, kantoorhoudende te 6835 EA Arnhem, Groningsingel 1.

#### Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 29 mei 2017) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

#### Omschrijving

Het perceel kadastraal bekend gemeente Urk sectie C nummers 596 betreft een transformatorruimte.

#### Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied: "Maatschappelijk".

Bestemmingsplan Schokkerhoek: "Maatschappelijk".

### 3.3.11 Eigenaar 11 - 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 Ontheingingswet 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 Ontheingingswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Ontheingingswet opgenomen.

Artikel 40c van de Ontheingingswet bevat de zogenaamde elimineringsregel. De elimineringsregel 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 Ontheingingswet bevat de egaliseringsregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egaliseringsbeginsel 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 Ontheingingswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafrotting 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 onteigeningprocedure. Artikel 40f van de Ontheingingswet omvat een correctie op artikel 40e van de Ontheingingswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Ontheingingswet in mindering wordt gebracht.

### Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). 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 m<sup>2</sup>); 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>). 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 € 1.373.933 (= gemiddeld € 6,40 per m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>);
- 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 m<sup>2</sup>);
- verkoop en levering op 2 november 2016 door D.A. Boer aan H. Leijten c.s. van 12.18.75 ha landbouwgrond aan de Zuidermiddenweg te Tollebeek voor een koopsom van € 1.266.500 hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 104.000 per ha. Voornoemde koopsom is inclusief niet nader gespecificeerde betalingsrechten en ledenleveringsbewijzen;
- verkoop en levering op 16 januari 2017 door D.N.M. Hulsebosch c.s. aan H.J. van der Woerd van een perceel cultuurgrond van 9.06.22 ha aan de Domineesweg te Tollebeek voor een koopsom van € 1.064.808,50 hetgeen overeenkomt met € 117.500 per ha. De koopsom is inclusief betalingsrechten waaraan door partijen geen economische waarde is toegekend;



Voor genoemde transacties indiceren een marktwaarde van gemiddeld € 11 per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>);
- 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> in 2002, naar circa € 30 per m<sup>2</sup> in 2005 tot circa € 50 per m<sup>2</sup> in 2006. In het uitleggebied Polderwijk te Zeewolde zijn de prijzen van ruwe bouwgrond voor woningbouw opgelopen circa € 20 per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 uitleggebeden 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 m<sup>2</sup> voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en gemiddeld € 25 per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

<b>Kenmerken</b>			
Oppervlakten:			
bruto plangebied	964.612 m <sup>2</sup>		
te handhaven elementen	94.448 m <sup>2</sup>		
bovenwijkse voorzieningen	31.172 m <sup>2</sup>		
netto exploitatiegebied	838.992 m <sup>2</sup>		
oppervlakte uitgeefbaar gebied	417.112 m <sup>2</sup>		
percentage uitgeefbaar	50%		
percentage openbaar gebied	50%		
Parameters:			
start/eind exploitatie	01-01-2016/01-01-2037		
kostenstijging	1,5% t/m jaar 10	1,0% vanaf jaar 10	
opbrengstenstijging	1,75% t/m jaar 10	0,0% vanaf jaar 10	
rekenverlies/-winst	2,5%		
disconteringsrente	2,0%		
peildatum	01-01-2017		
<b>Exploitatieopzet</b>			
	Nominaal	Prijsstijging	Totaal
Opbrengsten:			
uitgifte van gronden	€ 79,5 mio	€ 10,2 mio	€ 89,7 mio
overige opbrengsten	-	-	<u>-</u> +
totaal opbrengsten			€ 89,7 mio
Kosten (exclusief inbrengwaarde):			
andere kosten i.v.m. exploitatie	€ 62,3 mio	€ 5,2 mio	€ 67,5 mio
rentekosten i.v.m. exploitatie			<u>€ 5,6 mio</u> +
totaal kosten			€ 73,1 mio
Exploitatiesaldo op eindwaarde (exclusief inbrengwaarde)			€ 16,7 mio
Exploitatiesaldo op startdatum			€ 11,0 mio
Exploitatiesaldo op contante waarde			€ 11,2 mio
Contante waarde per m <sup>2</sup> netto exploitatiegebied			€ 13,17 per m <sup>2</sup>

Uit het vorenstaande volgt dat de residuele grondwaarde van het netto exploitatiegebied gemiddeld € 13 per m<sup>2</sup> bedraagt. Verklaringen voor deze relatief lage waarde zijn de relatief lage uitgifteprijsen, de lange ontwikkelingshorizon (21 jaar) en als gevolg daarvan hoge apparaatskosten (circa € 6 mio) en rentekosten (circa € 12 mio), het lage percentage uitgeefbaar (50%) en de fysieke toestand van de ondergrond welke noopt tot kostbare zettingsmaatregelen (circa € 12,5 mio).

#### 4.5.3 Tussenconclusie ruwe bouwgrond

De uit de referentietransacties herleide premisse van gemiddeld € 20 per m<sup>2</sup> voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en € 25 per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en gemiddeld € 20 per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Voor het niet uitgewerkte wooncomplex resulteert dit in een werkelijke waarde van gemiddeld € 17,50 per m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. Wellicht ten overvloede wijst ondergetekende erop dat het gemotiveerd aanbrengen 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 m<sup>2</sup> en de gronden gelegen in het uit te werken wooncomplex op gemiddeld € 17,50 per m<sup>2</sup>. De werkelijke waarde van gronden gelegen in het uitgewerkte bedrijfscomplex worden geschat op gemiddeld € 15 per m<sup>2</sup> en de gronden gelegen in het uit te werken bedrijfscomplex worden geschat op gemiddeld € 12,50 per m<sup>2</sup>.

#### **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 Onteigeningswet, 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 uitgifteprijs 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

<b>Domineesweg 26</b>					
Gebruikswaarde:					
grond woning	500	m <sup>2</sup> x	€	100	€ 50.000
grond bedrijfserf	9.696	m <sup>2</sup> x	€	20	€ 193.920
cultuurgrond	264.124	m <sup>2</sup> x	€	11	€ 2.905.364
woning	470	m <sup>3</sup> x	€	250	€ 117.500
schuur 1	392	m <sup>2</sup> x	€	50	€ 19.600
schuur 2	122	m <sup>2</sup> x	€	50	€ 6.100
bewaarplaats	693	m <sup>2</sup> x	€	150	€ 103.950
werktuigenberging	300	m <sup>2</sup> x	€	125	€ 37.500
verhardingen	1.850	m <sup>2</sup> x	€	15	€ 27.750
<b>totaal gebruikswaarde</b>	<b>274.320</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 3.461.684</b>
Complexwaarde:					
complex woningbouw					
- woongebied	56.535	m <sup>2</sup> x	€	20	€ 1.130.700
- woongebied uit te werken	44.301	m <sup>2</sup> x	€	17,50	€ 775.268
complex bedrijventerrein					
- gemengd	98.657	m <sup>2</sup> x	€	15	€ 1.479.855
- gemengd uit te werken	74.827	m <sup>2</sup> x	€	12,50	€ 935.338
<b>totaal complexwaarde</b>	<b>274.320</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 4.321.160</b>

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

<b>Karel Doormanweg 62</b>					
Gebruikswaarde:					
grond woning	500	m <sup>2</sup> x	€	100	€ 50.000
grond bedrijfserf	1.415	m <sup>2</sup> x	€	30	€ 42.450
cultuurgrond	-	m <sup>2</sup> x	€	11	€ -
woning	420	m <sup>3</sup> x	€	250	€ 105.000
schuur 1	392	m <sup>2</sup> x	€	50	€ 19.600
schuur 2	122	m <sup>2</sup> x	€	50	€ 6.100
<b>totaal gebruikswaarde</b>					<b>€ 223.150</b>
Complexwaarde:					
complex woningbouw					
- woongebied	-	m <sup>2</sup> x	€	20	€ -
- woongebied uit te werken	1.915	m <sup>2</sup> x	€	17,50	€ 33.513
complex bedrijventerrein					
- gemengd	-	m <sup>2</sup> x	€	15	€ -
- gemengd uit te werken	-	m <sup>2</sup> x	€	12,50	€ -
<b>totaal complexwaarde</b>					<b>€ 33.513</b>



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)

<b>Karel Doormanweg 62 (nabij)</b>					
Gebruikswaarde:					
grond bedrijfserf	9.000	m <sup>2</sup> x	€	15	€ 135.000
cultuurgrond	213.365	m <sup>2</sup> x	€	11	€ 2.347.015
werktuigenberging	307	m <sup>2</sup> x	€	75	€ 23.025
schuur	180	m <sup>2</sup> x	€	75	€ 13.500
<b>totaal gebruikswaarde</b>	<b>222.365</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 2.518.540</b>
Complexwaarde:					
complex woningbouw					
- woongebied	160.867	m <sup>2</sup> x	€	20	€ 3.217.340
- woongebied uit te werken	61.498	m <sup>2</sup> x	€	17,50	€ 1.076.215
complex bedrijventerrein					
- gemengd	-	m <sup>2</sup> x	€	15	€ -
- gemengd uit te werken	-	m <sup>2</sup> x	€	12,50	€ -
<b>totaal complexwaarde</b>	<b>222.365</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 4.293.555</b>

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

<b>Karel Doormanweg 64</b>					
Gebruikswaarde:					
grond woning	500	m <sup>2</sup> x	€	100	€ 50.000
grond bedrijfserf	11.300	m <sup>2</sup> x	€	15	€ 169.500
cultuurgrond	326.341	m <sup>2</sup> x	€	11	€ 3.589.751
woning	435	m <sup>3</sup> x	€	250	€ 108.750
schuur 1	459	m <sup>2</sup> x	€	50	€ 22.950
schuur 2	122	m <sup>2</sup> x	€	50	€ 6.100
bewaarpplaats	386	m <sup>2</sup> x	€	150	€ 57.900
<b>totaal gebruikswaarde</b>	<b>338.141</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 4.004.951</b>
Complexwaarde:					
complex woningbouw					
- woongebied	43.786	m <sup>2</sup> x	€	20	€ 875.720
- woongebied uit te werken	294.355	m <sup>2</sup> x	€	17,50	€ 5.151.213
complex bedrijventerrein					
- gemengd	-	m <sup>2</sup> x	€	15	€ -
- gemengd uit te werken	-	m <sup>2</sup> x	€	12,50	€ -
<b>totaal complexwaarde</b>	<b>338.141</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 6.026.933</b>

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

#### 4.7.6 Waardering Urkerweg 62

Van het object Urkerweg 62 wordt een gedeelte van het voorerf ter grootte van circa 400 m<sup>2</sup> feitelijk in de onderhavige ontwikkeling betrokken. Het overblijvende wordt gehandhaafd zodat de inbrengwaarde hiervan op nihil kan worden gesteld.

<b>Urkerweg 62</b>					
Gebruikswaarde:					
grond maatschappelijk	400	m <sup>2</sup> x	€	75	€ 30.000
grond maatschappelijk onbebouwd	12.020	m <sup>2</sup> x	€	-	€ -
opstal kinderboerderij	600	m <sup>2</sup> x	€	-	€ -
<b>totaal gebruikswaarde</b>					<b>€ 30.000</b>
Complexwaarde:					
complex woningbouw	-	m <sup>2</sup> x	€	20	€ -
complex bedrijventerrein	400	m <sup>2</sup> x	€	15	€ 6.000
<b>totaal complexwaarde</b>					<b>€ 6.000</b>

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

#### 4.7.7 Waardering transformatorstations

Van de in het exploitatieplan gesitueerde transformatorstations wordt het object van Liander Infra NV gehandhaafd zodat de inbrengwaarde hiervan op nihil kan worden gesteld. Het transformatiestation van Enexis BV wordt in verband met de exploitatie elders in het gebied gereconstrueerd. De inbrengwaarde van de ondergrond van gronden voor nutsvoorzieningen in het buitengebied wordt begroot op circa twee maal de agrarische waarde, derhalve afgerond € 25 per m<sup>2</sup> dan wel € 500 voor het perceel van 20 m<sup>2</sup>.

## 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.

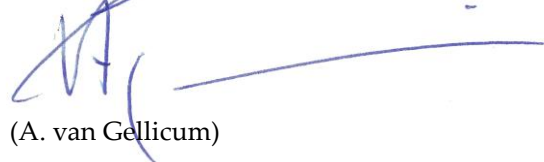
Inbrengwaarde Schokkerhoek				
Perceel	Rechthebbende	Oppervlakte	Getaxeerd	Inbrengwaarde
Urk D 1354	D.N.M. Hulsebosch	264.124	264.124	
Urk D 1359	D.N.M. Hulsebosch	10.196	10.196	€ 4.321.160
NOP D 2337	H.J. van der Woerd	90.622	399	€ 5.985
Urk D 1598	J. Verhage	1.915	1.915	€ 223.150
Urk D 1599	J. te Rietstap	222.365	222.365	€ 4.293.555
Urk D 1362	S. Prins	199.131	199.131	
Urk D 1363	S. Prins	127.210	127.210	€ 6.026.933
Urk D 1364	S. Prins	11.800	11.800	
Urk C 1737	Stichting Triade	12.420	400	€ 30.000
Urk D 1353	WS Zuiderzeeland	16.960	8.825	
NOP D 2088	WS Zuiderzeeland	44.587	96	€ 1
NOP D 2336	WS Zuiderzeeland	89	5	
Urk C 1652	Provincie Flevoland	65.265	31.264	
Urk C 595	Provincie Flevoland	9.400	5.411	€ 1
Urk D 1360	Provincie Flevoland	20.877	20.877	
Urk D 1405	Provincie Flevoland	13.935	1.524	
Urk D 2015	Gemeente Urk	85.625	1.661	
Urk C 594	Gemeente Urk	10.300	7.282	€ 1
Urk C 2306	Gemeente Urk	7.790	2.776	
Urk C 596	Liander Infra NV	12	12	€ -
Urk D 1365	Enexis BV	20	20	€ 500
Totaal			917.293	€ 14.901.286

(zegge: veertienmiljoennegenhonderdééenduizendtweehonderdzesentachtig euro)

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

Veenendaal, 1 juni 2017

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



(A. van Gellicum)

## 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 d.d. 1 juni 2017, 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, 1 juni 2017

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



(J.C. Eertink)

## **BIJLAGE 2**

---

# Exploitatieopzet

1973.25-EP2d1

---

---

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
printdatum:	30 mei 2017

---

## Samenvatting exploitatieopzet (basis)

Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum contante waarde	1 januari 2017
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Prijspeil <i>kosten</i>	1 januari 2017
Prijspeil <i>opbrengsten</i>	1 januari 2017
Looptijd exploitatie	21,0
Kostenstijging <i>t/m jaar 10</i>	1,5%
<i>vanaf jaar 10</i>	1,0%
Opbrengstenstijging <i>t/m jaar 10</i>	1,75%
<i>vanaf jaar 10</i>	0,00%
Renteverlies	2,50%
Rentewinst	2,50%
Rente contant	2,00%
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Berekening			Nominaal	Kostenstijging	Totaal
<b>Wro</b>	<b>Bro</b>				
<b>6.13.1.c.1</b>		<b>Inbrengwaarde gronden</b>	€ 14.433.706	€ -	€ 14.433.706
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 14.433.706	€ -	€ 14.433.706
	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	€ -	€ -	€ -
<b>6.13.1.c.2</b>		<b>Andere kosten ivm de exploitatie</b>	€ 62.310.027	€ 5.192.991	€ 67.503.018
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 1.072.500	€ 5.777	€ 1.078.277
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 12.514.856	€ 1.311.538	€ 13.826.394
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 34.545.125	€ 3.866.471	€ 38.411.596
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 792.000	€ 3.960	€ 795.960
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 235.089	€ 5.245	€ 240.334
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 6.330.696	€ -	€ 6.330.696
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.808.551	€ -	€ 1.808.551
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 5.817.165	€ -	€ 5.817.165
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.133.750	€ -	€ 1.133.750
	6.2.4.l	Planschadeposten	€ 246.400	€ -	€ 246.400
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 81.395	€ -	€ 81.395
		<b>Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)</b>			€ 14.753.162
		<b>TOTAAL KOSTEN</b>	€ 76.743.732	€ 5.192.991	€ 96.689.886
<b>Wro</b>	<b>Bro</b>		<b>Nominaal</b>	<b>Opbrengstenstijging</b>	<b>Totaal</b>
<b>6.13.1.c.3</b>		<b>Opbrengsten van de exploitatie</b>	€ 79.491.909	€ 10.206.771	€ 89.698.679
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 79.491.909	€ 10.206.771	€ 89.698.679
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	€ 79.491.909	€ 10.206.771	€ 89.698.679
				Resultaat op einddatum	€ 6.991.206-
				Resultaat op startdatum	€ 4.612.629-
				Resultaat op contante waarde	€ 4.704.881-

## Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Ruimtegebruik		Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
<b>A</b>		<b>Bruto plangebied</b>	<b>929.341</b>	<b>m2</b>	
6,4%	Urk C 595, C 1652 (ged.), D 1360 (ged.), D 1405 (ged.)	59.076	m2	Provincie	
29,5%	Urk D 1354, D 1359	274.316	m2	D.N.M. Hulsebosch	
23,9%	Urk D 1599	222.365	m2	J. Te Rietstap	
36,4%	Urk D 1362, D 1363, D 1364	338.141	m2	S. Prins	
0,2%	Urk D 1598	1.915	m2	J. Verhage	
1,0%	Urk D 1353, D 2088 (ged.), D 2336 (ged.)	8.926	m2	Waterschap Zuiderzeeland	
0,0%	Urk D 1365, C 596	32	m2	Enexis / Liander Infra N.V.	
1,3%	Urk C 1737	12.452	m2	Stichting Triade	
1,3%	Urk C 594, C 2306, D 2015	11.719	m2	Gemeente Urk	
0,0%	NOP D 2337 (ged.)	399	m2		
<b>B</b>		<b>Te handhaven elementen</b>	<b>80.466</b>	<b>m2</b>	
		Bebouwing / groen / water	80.466	m2	
<b>C</b>		<b>Bovenwijkse voorzieningen</b>	<b>31.172</b>	<b>m2</b>	
<b>D = A - B - C</b>		<b>Netto exploitatiegebied</b>	<b>817.703</b>	<b>m2</b>	
<b>51%</b>		<b>Uitgeefbaar gebied</b>	<b>417.112</b>	<b>m2</b>	
2%	Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	16.063	m2	sociale koop	
2%	Grondgebonden normaal rij/hoek	17.593	m2	koop	
4%	Grondgebonden groot rij/hoek	34.531	m2	koop	
5%	Grondgebonden 2^1 kap geschakeld	41.525	m2	koop	
3%	Grondgebonden 2^1 kap	25.406	m2	koop	
4%	Grondgebonden vrijstaand	31.963	m2	koop	
9%	Grondgebonden geschikt voor ouderen	77.494	m2	koop	
1%	Gestapeld geschikt voor ouderen	5.027	m2	koop	
0%	Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek	-	m2	huur sociaal	
1%	Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	11.000	m2	huur sociaal	
0%	Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	2.331	m2	huur particulier	
0%	Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek	-	m2	huur particulier	
1%	Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	5.318	m2		
0%	Waterwoningen	3.542	m2		
1%	Maatschappelijke voorzieningen	6.500	m2 bvo		
0%	Horeca en detailhandel	550	m2 bvo		
0%	Versmarkt	650	m2 bvo		
8%	Bedrijfsgebieden	69.224	m2		
4%	Boerderijen	32.717	m2		
4%	Parkeren	35.678	m2		
<b>49%</b>		<b>Openbaar gebied</b>	<b>400.591</b>	<b>m2</b>	
49%	Verharding, groen, water	400.591	m2		
	alle typen openbare ruimte	400.591	m2		



## Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Berekening							Exploitatieplan				
Wro	Bro			Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	<b>Opbrengsten van de exploitatie</b>						€ 79.491.909			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied						€ 79.491.909			
		Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	€	197,87	16.063	m2	€ 3.178.510		1,00	16.063	16.063
		Grondgebonden normaal rij/hoek	€	197,87	17.593	m2	€ 3.481.225		1,00	17.593	17.593
		Grondgebonden groot rij/hoek	€	197,87	34.531	m2	€ 6.832.716		1,00	34.531	34.531
		Grondgebonden 2*1 kap geschakeld	€	197,58	41.525	m2	€ 8.204.411		1,00	41.525	41.463
		Grondgebonden 2*1 kap	€	233,94	25.406	m2	€ 5.943.582		1,18	25.406	30.037
		Grondgebonden vrijstaand	€	262,93	31.963	m2	€ 8.404.015		1,33	31.963	42.472
		Grondgebonden geschikt voor ouderen	€	230,58	77.494	m2	€ 17.868.727		1,17	77.494	90.304
		Gestapeld geschikt voor ouderen	€	27.472,50	73	st.	€ 2.005.493		138,84	73	10.135
		Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek	€	158,74	-	m2	€ -		0,80	-	-
		Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	€	158,74	11.000	m2	€ 1.746.196		0,80	11.000	8.825
		Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	€	23.148,13	73	st.	€ 1.689.813		116,99	73	8.540
		Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek	€	197,97	-	m2	€ -		1,00	-	-
		Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	€	27.472,50	73	st.	€ 2.005.493		138,84	73	10.135
		Waterwoningen	€	61.050,00	11	st.	€ 671.550		308,53	11	3.394
		Maatschappelijke voorzieningen	€	157,35	6.500	m2 bvo	€ 1.022.750		0,80	6.500	5.169
		Horeca en detailhandel	€	254,63	550	m2 bvo	€ 140.046		1,29	550	708
		Versmarkt	€	596,46	650	m2 bvo	€ 387.698		3,01	650	1.959
		Bedrijfsgebieden	€	99,77	69.224	m2	€ 6.906.429		0,50	69.224	34.903
		Boerderijen	€	42,79	32.717	m2	€ 1.400.000		0,22	32.717	7.075
		Parkeren	€	213,11	35.678	m2	€ 7.603.256		1,08	35.678	38.425
		Afronding									
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden						€ -			
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties						€ -			
		<b>TOTAAL OPBRENGSTENRAMING</b>						€ 79.491.909			401.733

## Kostenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gaaijdsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

### Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1		<b>Inbrengwaarde gronden</b>					€ 14.433.706
	6.2.3.a	Waarde van de gronden * Inbrengwaarde gronden					€ 14.433.706
		Urk C 595, C 1652 (ged.), D 1360 (ged.), D 1405 (ged.)		59.076	m2	€ 1	
		Urk D 1354, D 1359	€ 20,00	56.535	m2	€ 1.130.700	
		Complex woningbouw, uitgewerkte delen	€ 17,50	44.301	m2	€ 775.268	
		Complex bedrijfventeren, uitgewerkte delen	€ 15,00	67.485	m2	€ 1.012.275	
		Complex bedrijfventeren, uit te werken delen	€ 12,50	74.827	m2	€ 935.338	
		Urk D 1599	€ 20,00	160.867	m2	€ 3.217.340	
		Complex woningbouw, uit te werken delen	€ 17,50	61.498	m2	€ 1.076.215	
		Urk D 1362, D 1363, D 1364	€ 20,00	43.786	m2	€ 875.720	
		Complex woningbouw, uitgewerkte delen	€ 17,50	294.355	m2	€ 5.151.213	
		Urk D 1598		1.915	m2	€ 223.150	
		Gebruikswaarde		8.926	m2	€ 1	
		Urk D 1353, D 2088 (ged.), D 2336 (ged.)	€ 25,00	20	m2	€ 500	
		Urk D 1365	€ -	12	m2	€ -	
		Urk C 596		400	m2	€ 30.000	
		Urk C 1737		11.719	m2	€ 1	
		Urk C 594, C 2306, D 2015	€ 15,00	399	m2	€ 5.985	
		NOP D 2337 (ged.)					
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen * Inbrengwaarde opstallen die in verband met de exploitatie moeten worden gesloopt					€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ -
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ -
6.13.1.c.2		<b>Andere kosten i.v.m. de exploitatie</b>					€ 62.310.027
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken					€ 1.072.500
		* Archeologisch onderzoek, wonen en bedrijven	€ 450.000,00	2	post	€ 900.000	
		* NGE onderzoek (netto)	€ 75.000,00	1	post	€ 75.000	
		* Projectvoorzien	10,00%	van subtotaal 6.2.4.a		€ 97.500	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ 12.514.856
		Zettingsmaatregelen, uitgewerkte delen	€ 4.310.400,30	1	post	€ 4.310.400	
		Zettingsmaatregelen, uit te werken delen	€ 7.066.741,92	1	post	€ 7.066.742	
		* Projectvoorzien	10,00%	van subtotaal 6.2.4.b		€ 1.137.714	
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 34.545.125
	6.2.5.c	* Wegen / verhardingen					
		Verharding en riolering, uitgewerkte delen	€ 6.163.425,33	1	post	€ 6.163.425	
		Verharding en riolering, uit te werken delen	€ 7.583.834,25	1	post	€ 7.583.834	
		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	€ 82.395,24	1	post	€ 82.395	
		Hoofdverkeerstructuur van Urkerweg naar Domineesweg door Schokkerhoek	€ 360.658,06	1	post	€ 360.658	
		Oeververbinding richting bedrijfventeren Zwolse Hoek	€ 194.043,53	1	post	€ 194.044	
		Brug richting Oranjewijk / over Urkervaart	€ 1.004.377,79	1	post	€ 1.004.378	
		Aanpassingen Domineesweg	€ -	1	post	PM	
		Verwerving gronden hoofdverkeerstructuur	€ 169.614,48	1	post	€ 169.614	
		Meer dan benodigde waterberging tbv voor waterbergingsopgaven andere ontwikkelingen	€ 76.860,65	1	post	€ 76.861	
		Versterken en inrichten Ecologische verbindingzone Urkervaart	€ 26.693,45	1	post	€ 26.693	
	6.2.5.c	* Gemalen, uitgewerkte delen	€ 70.000,00	1	post	€ 70.000	
	6.2.5.c	* Bruggen					
		Autobruggen binnen het plan, uitgewerkte delen	€ 500.000,00	2	stuks	€ 1.000.000	
	6.2.5.e	* Groenvoorzieningen					
		Groen, uitgewerkte delen	€ 1.036.508,25	1	post	€ 1.036.508	
		Groen, uit te werken delen	€ 2.605.996,94	1	post	€ 2.605.996	
		Watervoorzieningen, uitgewerkte delen	€ 2.702.185,32	1	post	€ 2.702.185	
		Watervoorzieningen, uit te werken delen	€ 199.496,26	1	post	€ 199.496	
	6.2.5.e	* Speelplaatsen					
		Speelreinen, uit te werken delen	€ 384.000,00	1	post	€ 384.000	
	6.2.5.f	* Openbare verlichting					
		Openbare verlichting en brandkranen, uitgewerkte delen	€ 603.678,39	1	post	€ 603.678	
		Openbare verlichting en brandkranen, uit te werken delen	€ 785.776,32	1	post	€ 785.776	
	6.2.5.g	* Straatmeubilair					
		Straatmeubilair, uitgewerkte delen	€ 100,00	656	won	€ 65.600	
		Straatmeubilair, uit te werken delen	€ 100,00	812	post	€ 81.200	
		* Projectvoorzien	10,00%	van subtotaal 6.2.4.c		€ 3.140.466	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied					€ -

Kostenraming	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gaaijdsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25-Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Berekening							
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied * Investerings tbv ontsluitingswegen Ruimtelijke inpassing locatie kinderboerderij	€ 720.000,00	1	post	€ 720.000	€ 720.000
		* Projectvoorzien	10,00%	van subtotaal 6.2.4.e		€ 72.000	
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties Verplaatsing / nieuwbouw busstation Parkeervoorzieningen langs het oude dorp / Slikhoogte Gemeentelijke investeringen als gevolg van de ontwikkeling Triangel * Projectvoorzien	€ 145.779,74 € 67.937,53 PM	1 1 1	post post post	€ 145.780 € 67.938 PM	€ 235.089
		* Projectvoorzien	10,00%	van subtotaal 6.2.4.e		€ 21.372	
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht * Civiele en cultuurtechniek * Landmeten / vastgoedinformatie	€ 6.124.585,58 € 206.110,12	1 1	post post	€ 6.124.586 € 206.110	€ 6.330.696
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen * Stedenbouw * Ruimtelijke ordening	€ 1.527.096,70 € 281.454,34	1 1	post post	€ 1.527.097 € 281.454	€ 1.808.551
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten Boekwaarde plankosten, d.d. 31-12-2015 Boekwaarde plankosten, realisatie 2016	€ 450.407,00 € 756.561,65	- -	post post	€ - € -	€ 5.817.165
		* Verwerving	€ 506.255,20	1	post	€ 506.255	
		* Communicatie	€ 615.183,18	1	post	€ 615.183	
		* Projectmanagement	€ 3.636.291,62	1	post	€ 3.636.292	
		* Plansconomie	€ 1.057.434,51	1	post	€ 1.057.435	
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto) * Kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden * Opbrengsten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€ 10.000,00 € 1.293.750,00	16 1	jr post	€ 160.000 € 1.293.750	€ 1.133.750
	6.2.4.l	Planschadekosten * Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten) * Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten), maatregelen Zwolse Hoek * Projectvoorzien	€ 224.000,00 € 150.000,00	1 -	post post	€ 224.000 € -	€ 246.400
		* Projectvoorzien	10,00%	van subtotaal 6.2.4.l		€ 22.400	
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd) * Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten * Afronding	€ 81.395,00 € -	1 1	post post	€ 81.395 € -	€ 81.395
		<b>TOTAAL KOSTENRAMING</b>					€ 76.743.732

**Fasering**

Opdrachtgever: Gemeente Urk  
 Project: Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek  
 Dossier: 1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek  
 Datum: 30-mei-17  
 Versie: 1973.25-EP2d1  
 Status: concept

Fasering		Totaal	Verschuif	Controla	1-1-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	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	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032
<b>Kosten</b>																							
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 14.433.706		€ 14.433.706		€ 14.433.706																	
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	€ 1.072.500		€ 1.072.500			€ 990.000			€ 82.500													
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 12.514.856		€ 12.514.856						€ 2.502.971	€ 2.238.469								€ 5.441.391	€ 2.332.025			
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 34.545.125	€ -0	€ 34.545.125								€ 4.263.914	€ 2.842.609	€ 3.250.545	€ 1.829.240	€ 1.829.240	€ 1.829.240	€ 1.829.240	€ 1.829.240	€ 1.829.240	€ 1.829.240	€ 1.829.240	€ 1.829.240
6.2.4.d	Kosten van maatregelen																						
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 792.000		€ 792.000			€ 792.000																
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 235.089	€ -0	€ 235.089			€ 74.731							€ 160.358									
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 6.330.696		€ 6.330.696		€ 6.330.696																	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.808.551		€ 1.808.551																			
6.2.4.i	Kosten ontwerpconcurrenties																						
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatkosten	€ 5.817.165		€ 5.817.165		€ 5.817.165																	
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -1.133.750		€ -1.133.750						€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500	€ -102.500
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 246.400		€ 246.400									€ 246.400										
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen																						
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 81.395		€ 81.395		€ 81.395																	
<b>Kosten per jaar</b>		€ 76.743.732	€ -0	€ 76.743.732	€ -	€ 28.471.512	€ -	€ 1.856.731	€ -	€ 2.482.971	€ 6.399.883	€ 2.740.109	€ 3.394.445	€ 1.887.098	€ 1.726.740	€ 1.726.740	€ 1.726.740	€ 1.726.740	€ 1.726.740	€ 1.726.740	€ 1.726.740	€ 1.726.740	€ 1.726.740
<b>Opbrengsten</b>																							
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 79.491.909	€ 0	€ 79.491.909																			
-	Grondgebonden klein rijkhoek, sociale koop	€ 3.178.510	€ 0	€ 3.178.510									€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901
-	Grondgebonden normaal rijkhoek	€ 3.481.225	€ 0	€ 3.481.225									€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082
-	Grondgebonden groot rijk hoek	€ 6.832.716	€ 0	€ 6.832.716									€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514
-	Grondgebonden 2/1 kap geschakeld	€ 9.204.411	€ 0	€ 9.204.411									€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961
-	Grondgebonden 2/1 kap	€ 5.943.582	€ 0	€ 5.943.582									€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239
-	Grondgebonden vrijstaand	€ 8.404.015	€ 0	€ 8.404.015									€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268
-	Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 17.868.727	€ 0	€ 17.868.727									€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248
-	Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 2.005.493	€ 0	€ 2.005.493									€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700
-	Sociale huur, Grondgebonden rijkhoek																						
-	Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 1.746.196	€ 0	€ 1.746.196									€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413
-	Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 1.689.813	€ 0	€ 1.689.813									€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654
-	Huur particulier, Grondgebonden rijkhoek																						
-	Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 2.005.493	€ 0	€ 2.005.493									€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700
-	Waterwoningen	€ 671.550	€ 0	€ 671.550									€ 74.617	€ 74.617	€ 74.617	€ 74.617	€ 74.617	€ 74.617	€ 74.617	€ 74.617	€ 74.617	€ 74.617	€ 74.617
-	Maatschappelijke voorzieningen	€ 1.022.750	€ 0	€ 1.022.750										€ 511.373									
-	Horeca en detailhandel	€ 140.046	€ 0	€ 140.046											€ 70.023								
-	Versmarkt	€ 387.698	€ 0	€ 387.698											€ 193.849								
-	Bedrijfsgebieden	€ 6.906.429	€ 0	€ 6.906.429									€ 690.643	€ 690.643	€ 690.643	€ 690.643	€ 690.643	€ 690.643	€ 690.643	€ 690.643	€ 690.643	€ 690.643	€ 690.643
-	Boerderijen	€ 1.400.000	€ 0	€ 1.400.000																			€ 466.667
-	Parkeren	€ 7.603.256	€ 0	€ 7.603.256									€ 633.605	€ 633.605	€ 633.605	€ 633.605	€ 633.605	€ 633.605	€ 633.605	€ 633.605	€ 633.605	€ 633.605	€ 633.605
6.2.7.b	Bidragen en subsidies van derden																						
6.2.7.c	Bidragen andere exploitaties																						
<b>Opbrengsten per jaar</b>		€ 79.491.909	€ 0	€ 79.491.909	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.798.900	€ 5.489.543	€ 6.264.790	€ 5.489.543	€ 5.489.543	€ 5.489.543	€ 5.489.543	€ 5.489.543	€ 5.489.543	€ 5.489.543	€ 5.489.543

## Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Fasering	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036
<b>Kosten</b>				
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	€ 1.118.588	€ 1.118.588	€ 1.118.588	€ 1.118.588
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				
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen				
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities				
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten				
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -8.750	€ -8.750		
6.2.4.l Planschadekosten				
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen				
6.2.4.n Renteskosten / -opbrengsten				
<b>Kosten per jaar</b>	<b>€ 1.109.838</b>	<b>€ 1.109.838</b>	<b>€ 1.118.588</b>	<b>€ 1.118.588</b>
<b>Opbrengsten</b>	<b>1-1-2033</b>	<b>1-1-2034</b>	<b>1-1-2035</b>	<b>1-1-2036</b>
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 4.724.283	€ 4.090.679	€ 5.190.950	€ 4.090.679
- Grondgebonden klein rij/hoek sociale koop	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901	€ 211.901
- Grondgebonden normaal rij/hoek	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082	€ 232.082
- Grondgebonden groot rij/hoek	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514	€ 455.514
- Grondgebonden 2*1 kap geschakeld	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961	€ 546.961
- Grondgebonden 2*1 kap	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239	€ 396.239
- Grondgebonden vrijstaand	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268	€ 560.268
- Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248	€ 1.191.248
- Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700
- Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek				
- Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413	€ 116.413
- Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654	€ 112.654
- Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek				
- Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700	€ 133.700
- Waterwoningen				
- Maatschappelijke voorzieningen				
- Horeca en detailhandel				
- Versmarkt				
- Bedrijfsgebieden			€ 466.667	
- Boerderijen			€ 633.605	
- Parkeren	€ 633.605			
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden				
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties				
<b>Opbrengsten per jaar</b>	<b>€ 4.724.283</b>	<b>€ 4.090.679</b>	<b>€ 5.190.950</b>	<b>€ 4.090.679</b>

Inflatie	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Indexering / inflatie														
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	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
6.2.3.a Waarde van de gronden			1,50%											
6.2.3.b Waarde van de opstallen			1,50%											
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.			1,50%											
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen			1,50%											
6.2.4.a Kosten onderzoeken	€ 5.777	1-1-2017	1,50%			€ 4.950	€ 827							
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 1.311.538	1-1-2017	1,50%				€ 25.092	€ 33.745						
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 3.866.471	1-1-2017	1,50%					€ 64.279	€ 57.280	€ 82.080	€ 55.568	€ 64.992	€ 74.463	€ 83.981
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2017	1,50%											
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 3.960	1-1-2017	1,50%			€ 3.960								
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties	€ 5.245	1-1-2017	1,50%			€ 374				€ 4.871				
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2017	1,50%											
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2017	1,50%											
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2017	1,50%											
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2017	1,50%											
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)		1-1-2017	0,00%											
6.2.4.l Planschadeposten		1-1-2017	0,00%											
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2017	0,00%											
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2017	0,00%											
<b>Totaal kostenstijging per jaar</b>	<b>€ 5.192.991</b>			€ -	€ -	€ 9.284	€ 25.919	€ 98.024	€ 57.280	€ 82.080	€ 60.439	€ 64.992	€ 74.463	€ 83.981
Opbrengstenstijging														
Totaal	Prijspeil	Inflatie	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	
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 10.206.771								€ 393.444	€ 476.190	€ 660.445	€ 645.929	€ 732.971	
- Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	€ 495.250	1-1-2017	1,75%						€ 19.202	€ 23.246	€ 27.361	€ 31.548	€ 35.809	
- Grondgebonden normaal rij/hoek	€ 542.417	1-1-2017	1,75%						€ 21.030	€ 25.460	€ 29.967	€ 34.553	€ 39.219	
- Grondgebonden groot rij/hoek	€ 1.064.620	1-1-2017	1,75%						€ 41.277	€ 49.971	€ 58.817	€ 67.818	€ 76.976	
- Grondgebonden 2*1 kap geschakeld	€ 1.278.347	1-1-2017	1,75%						€ 49.564	€ 60.003	€ 70.625	€ 81.432	€ 92.429	
- Grondgebonden 2*1 kap	€ 926.082	1-1-2017	1,75%						€ 35.906	€ 43.468	€ 51.163	€ 58.993	€ 66.959	
- Grondgebonden vrijstaand	€ 1.309.448	1-1-2017	1,75%						€ 50.770	€ 61.463	€ 72.343	€ 83.414	€ 94.678	
- Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 2.784.165	1-1-2017	1,75%						€ 107.947	€ 130.683	€ 153.817	€ 177.355	€ 201.306	
- Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 312.480	1-1-2017	1,75%						€ 12.115	€ 14.667	€ 17.264	€ 19.905	€ 22.594	
- Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		1-1-2017	1,75%											
- Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 272.078	1-1-2017	1,75%						€ 10.549	€ 12.771	€ 15.032	€ 17.332	€ 19.672	
- Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 263.293	1-1-2017	1,75%						€ 10.208	€ 12.358	€ 14.546	€ 16.772	€ 19.037	
- Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		1-1-2017	1,75%											
- Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 312.480	1-1-2017	1,75%						€ 12.115	€ 14.667	€ 17.264	€ 19.905	€ 22.594	
- Waterwoningen	€ 98.737	1-1-2017	1,75%						€ 6.762	€ 8.186	€ 9.635	€ 11.109	€ 12.609	
- Maatschappelijke voorzieningen	€ 152.446	1-1-2017	1,75%								€ 66.030			
- Horeca en detailhandel	€ 20.875	1-1-2017	1,75%								€ 9.042			
- Versmarkt	€ 57.788	1-1-2017	1,75%								€ 25.030			
- Bedrijfsgebieden		1-1-2017	0,00%											
- Parkeren	€ 316.264	1-1-2017	0,50%						€ 15.999	€ 19.247	€ 22.512	€ 25.792	€ 29.089	
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2017	0,00%											
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2017	0,00%											
<b>Totaal opbrengstenstijging per jaar</b>	<b>€ 10.206.771</b>			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 393.444	€ 476.190	€ 660.445	€ 645.929	€ 732.971

## Inflatie

Oprichtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Indexering / inflatie	1-1-2027	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
<b>Kostenstijging</b>										
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	€ 857.992	€ 394.708								
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 512.542	€ 309.609	€ 330.998	€ 352.600	€ 374.418	€ 396.455	€ 256.044	€ 269.790	€ 283.674	€ 297.697
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										
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen										
6.2.4.i Kosten ontwerpcompenties										
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten										
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										
<b>Totaal kostenstijging per jaar</b>	<b>€ 1.370.534</b>	<b>€ 704.317</b>	<b>€ 330.998</b>	<b>€ 352.600</b>	<b>€ 374.418</b>	<b>€ 396.455</b>	<b>€ 256.044</b>	<b>€ 269.790</b>	<b>€ 283.674</b>	<b>€ 297.697</b>
<b>Opbrengstenstijging</b>										
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 863.978	€ 732.971	€ 732.971	€ 732.971	€ 720.362	€ 691.272	€ 720.362	€ 691.272	€ 720.362	€ 691.272
- Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	€ 35.809	€ 35.809	€ 35.809	€ 35.809	€ 35.809	€ 35.809	€ 35.809	€ 35.809	€ 35.809	€ 35.809
- Grondgebonden normaal rij/hoek	€ 39.219	€ 39.219	€ 39.219	€ 39.219	€ 39.219	€ 39.219	€ 39.219	€ 39.219	€ 39.219	€ 39.219
- Grondgebonden groot rij/hoek	€ 76.976	€ 76.976	€ 76.976	€ 76.976	€ 76.976	€ 76.976	€ 76.976	€ 76.976	€ 76.976	€ 76.976
- Grondgebonden 2*1 kap geschakeld	€ 92.429	€ 92.429	€ 92.429	€ 92.429	€ 92.429	€ 92.429	€ 92.429	€ 92.429	€ 92.429	€ 92.429
- Grondgebonden 2*1 kap	€ 66.959	€ 66.959	€ 66.959	€ 66.959	€ 66.959	€ 66.959	€ 66.959	€ 66.959	€ 66.959	€ 66.959
- Grondgebonden vrijstaand	€ 94.678	€ 94.678	€ 94.678	€ 94.678	€ 94.678	€ 94.678	€ 94.678	€ 94.678	€ 94.678	€ 94.678
- Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 201.306	€ 201.306	€ 201.306	€ 201.306	€ 201.306	€ 201.306	€ 201.306	€ 201.306	€ 201.306	€ 201.306
- Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594
- Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek										
- Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	€ 19.672	€ 19.672	€ 19.672	€ 19.672	€ 19.672	€ 19.672	€ 19.672	€ 19.672	€ 19.672	€ 19.672
- Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 19.037	€ 19.037	€ 19.037	€ 19.037	€ 19.037	€ 19.037	€ 19.037	€ 19.037	€ 19.037	€ 19.037
- Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek										
- Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594	€ 22.594
- Waterwoningen	€ 12.609	€ 12.609	€ 12.609	€ 12.609						
- Maatschappelijke voorzieningen	€ 86.416									
- Horeca en detailhandel	€ 11.833									
- Versmarkt	€ 32.758									
- Bedrijfsgebieden										
- Parkeren	€ 29.089	€ 29.089	€ 29.089	€ 29.089	€ 29.089		€ 29.089		€ 29.089	
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden										
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties										
<b>Totaal opbrengstenstijging per jaar</b>	<b>€ 863.978</b>	<b>€ 732.971</b>	<b>€ 732.971</b>	<b>€ 732.971</b>	<b>€ 720.362</b>	<b>€ 691.272</b>	<b>€ 720.362</b>	<b>€ 691.272</b>	<b>€ 720.362</b>	<b>€ 691.272</b>

Kasstroomoverzicht	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	1,5%
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	€	76.743.732	€ -	€ 76.743.732	€ -	€ 28.471.512	€ 1.856.731	€ 2.482.971	€ 6.399.883	€ 2.740.109	€ 3.394.445	€ 1.887.098	€ 1.726.740	€ 1.726.740	€ 1.726.740	€ 8.589.436
Kostenstijging	€	5.192.991	€ -	€ 5.192.991	€ -	€ -	€ 9.284	€ 25.919	€ 98.024	€ 57.280	€ 82.080	€ 60.439	€ 64.992	€ 74.463	€ 83.981	€ 1.370.534
<b>Kosten incl. inflatie</b>	<b>€</b>	<b>81.936.724</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 81.936.724</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 28.471.512</b>	<b>€ 1.866.015</b>	<b>€ 2.508.891</b>	<b>€ 6.497.907</b>	<b>€ 2.797.389</b>	<b>€ 3.476.525</b>	<b>€ 1.947.537</b>	<b>€ 1.791.732</b>	<b>€ 1.801.203</b>	<b>€ 1.810.722</b>	<b>€ 9.959.970</b>
Opbrengsten																
Opbrengsten	€	79.491.909	€ -	€ 79.491.909	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.798.900	€ 5.489.543	€ 6.264.790	€ 5.489.543	€ 5.489.543	€ 6.264.790
Opbrengstenstijging	€	10.206.771	€ -	€ 10.206.771	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 393.444	€ 476.190	€ 660.445	€ 645.929	€ 732.971	€ 863.978
<b>Opbrengsten incl. inflatie</b>	<b>€</b>	<b>89.698.679</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 89.698.679</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 5.192.344</b>	<b>€ 5.965.733</b>	<b>€ 6.925.235</b>	<b>€ 6.135.472</b>	<b>€ 6.222.514</b>	<b>€ 7.128.768</b>
Saldo lopende jaar																
Saldo lopende jaar	€	-	€	28.471.512	€	1.866.015	€	2.508.891	€	6.497.907	€	2.797.389	€	1.715.819	€	4.018.196
Saldo vorige jaar	€	-	€	-	€	29.183.300	€	31.825.547	€	35.192.799	€	42.732.973	€	46.668.622	€	46.076.623
<b>Saldo op datum</b>	<b>€</b>	<b>-</b>	<b>€</b>	<b>28.471.512</b>	<b>€</b>	<b>31.049.314</b>	<b>€</b>	<b>34.334.438</b>	<b>€</b>	<b>41.690.706</b>	<b>€</b>	<b>45.530.363</b>	<b>€</b>	<b>44.952.803</b>	<b>€</b>	<b>42.058.427</b>
Rente per...																
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)				2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Renteparameter (baten)				2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<b>Rentesaldo</b>	<b>€</b>	<b>14.753.162</b>	<b>€</b>	<b>-</b>	<b>€</b>	<b>353.697</b>	<b>€</b>	<b>385.721</b>	<b>€</b>	<b>426.531</b>	<b>€</b>	<b>517.917</b>	<b>€</b>	<b>565.616</b>	<b>€</b>	<b>558.441</b>
<b>Saldo lopende jaar</b>	<b>€</b>	<b>-</b>	<b>€</b>	<b>28.825.209</b>	<b>€</b>	<b>31.435.035</b>	<b>€</b>	<b>34.760.969</b>	<b>€</b>	<b>42.208.623</b>	<b>€</b>	<b>46.095.979</b>	<b>€</b>	<b>45.511.244</b>	<b>€</b>	<b>42.580.912</b>



Kasroomoverzicht	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	1,5%
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	€ 76.743.732	€ -	€ 76.743.732	€ 4.058.765	€ 1.801.740	€ 1.801.740	€ 1.801.740	€ 1.820.490	€ 1.109.838	€ 1.109.838	€ 1.118.588	€ 1.118.588	€ -	€ -
Kostenstijging	€ 5.192.991	€ -	€ 5.192.991	€ 704.317	€ 330.998	€ 352.600	€ 374.418	€ 396.455	€ 256.044	€ 269.790	€ 283.674	€ 297.697	€ -	€ -
<b>Kosten incl. inflatie</b>	<b>€ 81.936.724</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 81.936.724</b>	<b>€ 4.763.082</b>	<b>€ 2.132.738</b>	<b>€ 2.154.340</b>	<b>€ 2.176.159</b>	<b>€ 2.216.945</b>	<b>€ 1.365.882</b>	<b>€ 1.379.628</b>	<b>€ 1.402.262</b>	<b>€ 1.416.284</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
Opbrengsten	€ 79.491.909	€ -	€ 79.491.909	€ 5.489.543	€ 5.956.210	€ 5.489.543	€ 5.414.926	€ 5.247.988	€ 4.724.283	€ 4.090.679	€ 5.190.950	€ 4.090.679	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 10.206.771	€ -	€ 10.206.771	€ 732.971	€ 732.971	€ 732.971	€ 720.362	€ 691.272	€ 720.362	€ 691.272	€ 720.362	€ 691.272	€ -	€ -
<b>Opbrengsten incl. inflatie</b>	<b>€ 89.698.679</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 89.698.679</b>	<b>€ 6.222.514</b>	<b>€ 6.689.180</b>	<b>€ 6.222.514</b>	<b>€ 6.135.288</b>	<b>€ 5.939.261</b>	<b>€ 5.444.645</b>	<b>€ 4.781.951</b>	<b>€ 5.911.312</b>	<b>€ 4.781.951</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
Saldo lopende jaar				€ 1.459.431	€ 4.556.442	€ 4.068.173	€ 3.959.129	€ 3.722.315	€ 4.078.763	€ 3.402.323	€ 4.509.049	€ 3.365.667	€ -	€ -
Saldo vorige jaar				€ 35.518.133-	€ 34.910.169-	€ 31.112.570-	€ 27.720.507-	€ 24.355.412-	€ 21.148.924-	€ 17.496.915-	€ 14.446.957-	€ 10.186.356-	€ 6.905.421-	€ -
<b>Saldo op datum</b>				<b>€ 34.058.702-</b>	<b>€ 30.353.727-</b>	<b>€ 27.044.397-</b>	<b>€ 23.761.378-</b>	<b>€ 20.633.097-</b>	<b>€ 17.070.161-</b>	<b>€ 14.094.593-</b>	<b>€ 9.937.908-</b>	<b>€ 6.820.689-</b>	<b>€ 6.905.421-</b>	<b>€ -</b>
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)				2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Renteparameter (baten)				2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<b>Rentesaldo</b>	<b>€ 14.753.162-</b>			<b>€ 423.106-</b>	<b>€ 377.079-</b>	<b>€ 335.968-</b>	<b>€ 295.184-</b>	<b>€ 256.322-</b>	<b>€ 212.060-</b>	<b>€ 175.095-</b>	<b>€ 123.457-</b>	<b>€ 84.732-</b>	<b>€ 85.785-</b>	<b>€ -</b>
Saldo lopende jaar				€ 34.481.808-	€ 30.730.806-	€ 27.380.365-	€ 24.056.561-	€ 20.889.418-	€ 17.282.221-	€ 14.269.688-	€ 10.061.365-	€ 6.905.421-	€ 6.991.206-	€ -

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

**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	1,5%
Opbrengstenstijging	1,8%
Renteparameter (saldo negatief)	2,5%
Renteparameter (saldo positief)	2,5%
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
Kosten nominaal	€ 76.743.732	€ -	€ -	€ 28.471.512	€ -	€ 1.856.731	€ -	€ 2.482.971	€ -	€ 6.399.883	€ -	€ 2.740.109	€ -
Kostenstijging	€ 5.192.991	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.284	€ -	€ 25.919	€ -	€ 98.024	€ -	€ 57.280	€ -
Rentelasten / baten	€ 14.753.162	€ -	€ -	€ 353.697	€ 358.091	€ 385.721	€ 390.512	€ 426.531	€ 431.830	€ 517.917	€ 524.351	€ 565.616	€ 572.643
<b>Kosten op eindwaarde</b>	<b>€ 96.689.886</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 28.825.209</b>	<b>€ 358.091</b>	<b>€ 2.251.735</b>	<b>€ 390.512</b>	<b>€ 2.935.422</b>	<b>€ 431.830</b>	<b>€ 7.015.824</b>	<b>€ 524.351</b>	<b>€ 3.363.005</b>	<b>€ 572.643</b>
<b>Kosten contant</b>	<b>€ 63.793.648</b>												
Opbrengsten	€ 79.491.909	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 10.206.771	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Opbrengsten op eindwaarde</b>	<b>€ 89.698.679</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>Opbrengsten contant</b>	<b>€ 59.181.019</b>												

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 63.793.648
Totaal contante bijdragen	€ -
<b>Totaal contant te verhalen kosten</b>	<b>€ 63.793.648</b>
<b>Totaal contante opbrengsten (netto)</b>	<b>€ 59.181.019</b>
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 59.181.019</b>

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	1,5%
Opbrengstenstijging	1,8%
Renteparameter (saldo negatief)	2,5%
Renteparameter (saldo positief)	2,5%
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
Kosten nominaal	€ 76.743.732	€ 3.394.445	€ -	€ 1.887.098	€ -	€ 1.726.740	€ -	€ 1.726.740	€ -	€ 1.726.740	€ -	€ 8.589.436	€ -
Kostenstijging	€ 5.192.991	€ 82.080	€ -	€ 60.439	€ -	€ 64.992	€ -	€ 74.463	€ -	€ 83.981	€ -	€ 1.370.534	€ -
Rentelasten / baten	€ 14.753.162	€ 558.441	€ 565.379	€ 522.485	€ 528.976	€ 471.774	€ 477.635	€ 429.725	€ 435.063	€ 385.661	€ 390.452	€ 430.474	€ 435.822
<b>Kosten op eindwaarde</b>	<b>€ 96.689.886</b>	<b>€ 4.034.966</b>	<b>€ 565.379</b>	<b>€ 2.470.022</b>	<b>€ 528.976</b>	<b>€ 2.263.506</b>	<b>€ 477.635</b>	<b>€ 2.230.928</b>	<b>€ 435.063</b>	<b>€ 2.196.383</b>	<b>€ 390.452</b>	<b>€ 10.390.444</b>	<b>€ 435.822</b>
<b>Kosten contant</b>	<b>€ 63.793.648</b>												
Opbrengsten	€ 79.491.909	€ 4.798.900	€ -	€ 5.489.543	€ -	€ 6.264.790	€ -	€ 5.489.543	€ -	€ 5.489.543	€ -	€ 6.264.790	€ -
Opbrengstenstijging	€ 10.206.771	€ 393.444	€ -	€ 476.190	€ -	€ 660.445	€ -	€ 645.929	€ -	€ 732.971	€ -	€ 863.978	€ -
<b>Opbrengsten op eindwaarde</b>	<b>€ 89.698.679</b>	<b>€ 5.192.344</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 5.965.733</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 6.925.235</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 6.135.472</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 6.222.514</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 7.128.768</b>	<b>€ -</b>
<b>Opbrengsten contant</b>	<b>€ 59.181.019</b>												

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 63.793.648
Totaal contante bijdragen	€ -
<b>Totaal contant te verhalen kosten</b>	<b>€ 63.793.648</b>
<b>Totaal contante opbrengsten (netto)</b>	<b>€ 59.181.019</b>
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 59.181.019</b>

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	1,5%
Opbrengstenstijging	1,8%
Renteparameter (saldo negatief)	2,5%
Renteparameter (saldo positief)	2,5%
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
Kosten nominaal	€ 76.743.732	€ 4.058.765	€ -	€ 1.801.740	€ -	€ 1.801.740	€ -	€ 1.801.740	€ -	€ 1.820.490	€ -	€ 1.109.838	€ -
Kostenstijging	€ 5.192.991	€ 704.317	€ -	€ 330.998	€ -	€ 352.600	€ -	€ 374.418	€ -	€ 396.455	€ -	€ 256.044	€ -
Rentelasten / baten	€ 14.753.162	€ 423.106	€ 428.362	€ 377.079	€ 381.764	€ 335.968	€ 340.142	€ 295.184	€ 298.851	€ 256.322	€ 259.506	€ 212.060	€ 214.694
<b>Kosten op eindwaarde</b>	<b>€ 96.689.886</b>	<b>€ 5.186.188</b>	<b>€ 428.362</b>	<b>€ 2.509.817</b>	<b>€ 381.764</b>	<b>€ 2.490.308</b>	<b>€ 340.142</b>	<b>€ 2.471.342</b>	<b>€ 298.851</b>	<b>€ 2.473.267</b>	<b>€ 259.506</b>	<b>€ 1.577.942</b>	<b>€ 214.694</b>
<b>Kosten contant</b>	<b>€ 63.793.648</b>												
Opbrengsten	€ 79.491.909	€ 5.489.543	€ -	€ 5.956.210	€ -	€ 5.489.543	€ -	€ 5.414.926	€ -	€ 5.247.988	€ -	€ 4.724.283	€ -
Opbrengstenstijging	€ 10.206.771	€ 732.971	€ -	€ 732.971	€ -	€ 732.971	€ -	€ 720.362	€ -	€ 691.272	€ -	€ 720.362	€ -
<b>Opbrengsten op eindwaarde</b>	<b>€ 89.698.679</b>	<b>€ 6.222.514</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 6.689.180</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 6.222.514</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 6.135.288</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 5.939.261</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 5.444.645</b>	<b>€ -</b>
<b>Opbrengsten contant</b>	<b>€ 59.181.019</b>												

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 63.793.648
Totaal contante bijdragen	€ -
<b>Totaal contant te verhalen kosten</b>	<b>€ 63.793.648</b>
<b>Totaal contante opbrengsten (netto)</b>	<b>€ 59.181.019</b>
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 59.181.019</b>

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2016
Datum einde exploitatie	1 januari 2037
Looptijd (jaren)	21,00
Kostenstijging	1,5%
Opbrengstenstijging	1,8%
Renteparameter (saldo negatief)	2,5%
Renteparameter (saldo positief)	2,5%
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
Kosten nominaal	€ 76.743.732	€ 1.109.838	€ -	€ 1.118.588	€ -	€ 1.118.588	€ -	€ -
Kostenstijging	€ 5.192.991	€ 269.790	€ -	€ 283.674	€ -	€ 297.697	€ -	€ -
Rentelasten / baten	€ 14.753.162	€ 175.095	€ 177.270	€ 123.457	€ 124.991	€ 84.732	€ 85.785	€ -
<b>Kosten op eindwaarde</b>	<b>€ 96.689.886</b>	<b>€ 1.554.723</b>	<b>€ 177.270</b>	<b>€ 1.525.719</b>	<b>€ 124.991</b>	<b>€ 1.501.017</b>	<b>€ 85.785</b>	<b>€ -</b>
<b>Kosten contant</b>	<b>€ 63.793.648</b>							
Opbrengsten	€ 79.491.909	€ 4.090.679	€ -	€ 5.190.950	€ -	€ 4.090.679	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 10.206.771	€ 691.272	€ -	€ 720.362	€ -	€ 691.272	€ -	€ -
<b>Opbrengsten op eindwaarde</b>	<b>€ 89.698.679</b>	<b>€ 4.781.951</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 5.911.312</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 4.781.951</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>Opbrengsten contant</b>	<b>€ 59.181.019</b>							

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 63.793.648
Totaal contante bijdragen	€ -
<b>Totaal contant te verhalen kosten</b>	<b>€ 63.793.648</b>
<b>Totaal contante opbrengsten (netto)</b>	<b>€ 59.181.019</b>
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 59.181.019</b>

Exploitatieplan, samenvatting	
Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

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.					
Urk C 595, C 1652 (ged.), D 1360 (ged.), D 1405 (ged.)	€ -	0,00%	€ 1	0,00%	€ -	0,00%	€ 1	0,00%	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ 1	0,00%	
Urk D 1354, D 1359	€ 14.804.427	25,02%	€ 3.853.580	100,00%	€ 2.096.160	54,40%	€ 1.757.420	45,60%	€ -	€ 14.804.427	25,02%	€ 12.708.267	24,59%	€ 10.950.847	24,47%
Urk D 1599	€ 18.118.119	30,61%	€ 4.293.555	100,00%	€ 2.262.690	52,70%	€ 2.030.865	47,30%	€ -	€ 18.118.119	30,61%	€ 15.855.429	30,68%	€ 13.824.564	30,89%
Urk D 1362, D 1363, D 1364	€ 26.197.327	44,27%	€ 6.026.933	100,00%	€ 2.911.636	48,31%	€ 3.115.296	51,69%	€ -	€ 26.197.327	44,27%	€ 23.285.691	45,05%	€ 20.170.394	45,08%
Urk D 1598	€ 60.515	0,10%	€ 223.150	100,00%	€ 223.150	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 60.515	0,10%	€ 162.635	-0,31%	€ 162.635	-0,36%
Urk D 1353, D 2088 (ged.), D 2336 (ged.)	€ -	0,00%	€ 1	0,00%	€ -	0,00%	€ 1	0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ 1	0,00%
Urk D 1365, C 596	€ 632	0,00%	€ 500	100,00%	€ 500	100,00%	€ -	0,00%	€ -	€ 632	0,00%	€ 132	0,00%	€ 132	0,00%
Urk C 1737	€ -	0,00%	€ 30.000	0,00%	€ -	0,00%	€ 30.000	0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ 30.000	-0,07%
Urk C 594, C 2306, D 2015	€ -	0,00%	€ 1	100,00%	€ -	0,00%	€ 1	100,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ 1	0,00%
NOP D 2337 (ged.)	€ -	0,00%	€ 5.985	100,00%	€ -	0,00%	€ 5.985	100,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ 5.985	-0,01%
<b>Totaal</b>	<b>€ 59.181.019</b>	<b>100%</b>	<b>€ 14.433.706</b>	<b>100%</b>	<b>€ 7.494.137</b>	<b>51%</b>	<b>€ 6.939.569</b>	<b>49%</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 59.181.019</b>	<b>100%</b>	<b>€ 51.686.883</b>	<b>100%</b>	<b>€ 44.747.314</b>	<b>100%</b>

## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

### Totaal plangebied

Ruimtegebruik	Gewogen eenheden	
	nominaal	contant
<b>Bruto oppervlakte</b>	<b>929.341 m2</b>	
te handhaven/bovenwijks	111.638 m2	
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>817.703 m2</b>	<b>401.733</b>
Uitgeefbaar	51%	389.417
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop	16.063 m2	15.560
Grondgebonden normaal rij/hoek	17.593 m2	17.042
Grondgebonden groot rij hoek	34.531 m2	33.449
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld	41.525 m2	40.164
Grondgebonden 2^1 kap	25.406 m2	29.096
Grondgebonden vrijstaand	31.963 m2	41.141
Grondgebonden geschikt voor ouderen	77.494 m2	87.474
Gestapeld geschikt voor ouderen	5.027 m2	9.818
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek	- m2	-
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen	11.000 m2	8.548
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen	2.331 m2	8.272
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek	- m2	-
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen	5.318 m2	9.818
Waterwoningen	3.542 m2	3.312
Maatschappelijke voorzieningen	6.500 m2	5.050
Horeca en detailhandel	550 m2	691
Versmarkt	650 m2	1.914
Bedrijfsgebieden	69.224 m2	33.933
Boerderijen	32.717 m2	6.803
Parkeren	35.678 m2	37.335
Openbaar	49%	400.591 m2
<b>Controle</b>	<b>0- m2</b>	
<b>Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten</b>		<b>Per gewogen eenheid</b>
Totaal contant te verhalen kosten	€ 63.793.648	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 59.181.019	
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	€ <b>59.181.019</b>	€ <b>151,97</b>

## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Urk C 595, C 1652 (ged.), D 1360 (ged.), D 1405 (ged.)		Volledig
Ruimtegebruik	Gewogen eenheden	
		contant
<b>Bruto oppervlakte</b>	<b>59.076</b>	<b>m2</b>
te handhaven/bovenwijks	59.076	m2
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>0%</b>	<b>- m2</b>
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
Parkeren	-	m2
Openbaar	0,00%	- m2
<b>Controle</b>		<b>- m2</b>
<b>Inbrengwaarde</b>		
Inbrengwaarde	€	1
Schadeloosstelling	€	-
<b>Totale inbrengwaarde</b>	<b>€</b>	<b>1</b>
<b>Exploitatiebijdrage</b>		
Totaal contant te verhalen kosten	€	63.793.648
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	59.181.019
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€</b>	<b>59.181.019</b>
Totaal gewogen eenheden	contant	389.417
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>	<b>€</b>	<b>151,97</b>
Gewogen eenheden eigendom	contant	-
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	<b>€</b>	<b>-</b>
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€ - -
Zelfverrichte werkzaamheden		€ - -
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	<b>€</b>	<b>-</b>
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ - -
<b>Saldo gemeente</b>	<b>€</b>	<b>-</b>



## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Urk D 1354, D 1359		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
<b>Bruto oppervlakte</b>		<b>274.316 m2</b>	
te handhaven/bovenwijken		31.172 m2	
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>100%</b>	<b>243.144 m2</b>	<b>97.415</b>
Uitgeefbaar	54,40%	132.259 m2	
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		2.210 m2	2.141
Grondgebonden normaal rij/hoek		2.482 m2	2.404
Grondgebonden groot rij/hoek		6.080 m2	5.890
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		6.980 m2	6.751
Grondgebonden 2^1 kap		3.963 m2	4.539
Grondgebonden vrijstaand		3.795 m2	4.884
Grondgebonden geschikt voor ouderen		8.648 m2	9.761
Gestapeld geschikt voor ouderen		16 st	2.130
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		- m2	-
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		731 m2	568
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		28 st	3.163
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		- m2	-
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		20 st	2.662
Waterwoningen		- st	-
Maatschappelijke voorzieningen		6.500 m2 bvo	5.050
Horeca en detailhandel		550 m2 bvo	691
Versmarkt		650 m2 bvo	1.914
Bedrijfsgebieden		69.224 m2	33.933
Boerderijen		10.192 m2	2.119
Parkeren		8.422 m2	8.813
Openbaar	45,60%	110.885 m2	
<b>Controle</b>		<b>0 m2</b>	
<b>Inbrengwaarde</b>			
Inbrengwaarde		€ 3.853.580	
Schadeloosstelling		€ -	
<b>Totale inbrengwaarde</b>		<b>€ 3.853.580</b>	
<b>Exploitatiebijdrage</b>			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 63.793.648	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 59.181.019	
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>		<b>€ 59.181.019</b>	
Totaal gewogen eenheden	contant	389.417	
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>		<b>€ 151,97</b>	
Gewogen eenheden eigendom	contant	97.415	
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>		<b>€ 14.804.427</b>	
Zelf te bebouwen deel	54,40%	€ 2.096.160 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>		<b>€ 12.708.267</b>	
Aankoopsom openbare ruimte	45,60%	€ 1.757.412 -	
<b>Saldo gemeente</b>		<b>€ 10.950.855</b>	

## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Urk D 1599		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
<b>Bruto oppervlakte</b>		<b>222.365 m2</b>	
te handhaven/bovenwijks		- m2	
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>100%</b>	<b>222.365 m2</b>	<b>119.219</b>
Uitgeefbaar	52,70%	117.186 m2	
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		6.706 m2	6.495
Grondgebonden normaal rij/hoek		5.391 m2	5.222
Grondgebonden groot rij/hoek		10.868 m2	10.527
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		9.819 m2	9.497
Grondgebonden 2^1 kap		12.468 m2	14.278
Grondgebonden vrijstaand		15.058 m2	19.382
Grondgebonden geschikt voor ouderen		26.677 m2	30.113
Gestapeld geschikt voor ouderen		19 st	2.621
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		- m2	-
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		1.319 m2	1.025
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		5 st	540
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		- m2	-
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		19 st	2.567
Waterwoningen		11 st	3.312
Maatschappelijke voorzieningen		- m2 bvo	-
Horeca en detailhandel		- m2 bvo	-
Versmarkt		- m2 bvo	-
Bedrijfsgebieden		- m2	-
Boerderijen		8.797 m2	1.829
Parkeren		11.286 m2	11.810
Openbaar	47,30%	105.179 m2	
<b>Controle</b>		<b>0 m2</b>	
<b>Inbrengwaarde</b>			
Inbrengwaarde		€ 4.293.555	
Schadeloosstelling		€ -	
<b>Totale inbrengwaarde</b>		<b>€ 4.293.555</b>	
<b>Exploitatiebijdrage</b>			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 63.793.648	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 59.181.019	
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>		<b>€ 59.181.019</b>	
Totaal gewogen eenheden	contant	389.417	
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>		<b>€ 151,97</b>	
Gewogen eenheden eigendom	contant	119.219	
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>		<b>€ 18.118.119</b>	
Zelf te bebouwen deel	52,70%	€ 2.262.690 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>		<b>€ 15.855.429</b>	
Aankoopsom openbare ruimte	47,30%	€ 2.030.858 -	
<b>Saldo gemeente</b>		<b>€ 13.824.570</b>	

## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Urk D 1362, D 1363, D 1364		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
			contant
<b>Bruto oppervlakte</b>	<b>338.141 m2</b>		
te handhaven/bovenwijks			
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>338.141 m2</b>		<b>172.381</b>
Uitgeefbaar	48,31%	163.357 m2	
Grondgebonden klein rij/hoek, sociale koop		7.147 m2	6.923
Grondgebonden normaal rij/hoek		9.720 m2	9.416
Grondgebonden groot rij/hoek		17.583 m2	17.032
Grondgebonden 2^1 kap geschakeld		24.725 m2	23.915
Grondgebonden 2^1 kap		8.975 m2	10.279
Grondgebonden vrijstaand		13.110 m2	16.875
Grondgebonden geschikt voor ouderen		42.169 m2	47.599
Gestapeld geschikt voor ouderen		38 st	5.067
Sociale huur, Grondgebonden rij/hoek		- m2	-
Sociale huur, Grondgebonden geschikt voor ouderen		8.950 m2	6.955
Sociale huur, Gestapeld geschikt voor ouderen		40 st	4.569
Huur particulier, Grondgebonden rij/hoek		- m2	-
Huur particulier, Gestapeld geschikt voor ouderen		34 st	4.589
Waterwoningen		- st	-
Maatschappelijke voorzieningen		- m2 bvo	-
Horeca en detailhandel		- m2 bvo	-
Versmarkt		- m2 bvo	-
Bedrijfsgebieden		- m2	-
Boerderijen		11.793 m2	2.452
Parkeren		15.970 m2	16.711
Openbaar	51,69%	174.784 m2	
<b>Controle</b>		<b>0- m2</b>	
<b>Inbrengwaarde</b>			
Inbrengwaarde		€ 6.026.933	
Schadeloosstelling		€ -	
<b>Totale inbrengwaarde</b>		<b>€ 6.026.933</b>	
<b>Exploitatiebijdrage</b>			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 63.793.648	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 59.181.019	
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>		<b>€ 59.181.019</b>	
Totaal gewogen eenheden	contant	389.417	
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>		<b>€ 151,97</b>	
Gewogen eenheden eigendom	contant	172.381	
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>		<b>€ 26.197.327</b>	
Zelf te bebouwen deel	48,31%	€ 2.911.636 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>		<b>€ 23.285.691</b>	
Aankoopsom openbare ruimte	51,69%	€ 3.115.302 -	
<b>Saldo gemeente</b>		<b>€ 20.170.389</b>	

## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Urk D 1598		Volledig
Ruimtegebruik	Gewogen eenheden	
		contant
<b>Bruto oppervlakte</b>	<b>1.915</b>	<b>m2</b>
te handhaven/bovenwijks	-	m2
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>100%</b>	<b>1.915</b>
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%	-
<b>Controle</b>	-	<b>m2</b>
<b>Inbrengwaarde</b>		
Inbrengwaarde	€	223.150
Schadeloosstelling	€	-
<b>Totale inbrengwaarde</b>	<b>€</b>	<b>223.150</b>
<b>Exploitatiebijdrage</b>		
Totaal contant te verhalen kosten	€	63.793.648
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	59.181.019
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€</b>	<b>59.181.019</b>
Totaal gewogen eenheden	contant	389.417
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>	<b>€</b>	<b>151,97</b>
Gewogen eenheden eigendom	contant	398
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	<b>€</b>	<b>60.515</b>
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€ 223.150 -
Zelfverrichte werkzaamheden		-
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	<b>€</b>	<b>162.635-</b>
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ - -
<b>Saldo gemeente</b>	<b>€</b>	<b>162.635-</b>

## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Urk D 1353, D 2088 (ged.), D 2336 (ged.)		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
<b>Bruto oppervlakte</b>		<b>8.926</b>	<b>m2</b>
te handhaven/bovenwijks		8.926	m2
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>0%</b>	-	<b>m2</b>
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
Parkeren		-	m2
Openbaar	0,00%	-	m2
<b>Controle</b>		-	<b>m2</b>
<b>Inbrengwaarde</b>			
Inbrengwaarde		€	1
Schadeloosstelling		€	-
<b>Totale inbrengwaarde</b>		€	<b>1</b>
<b>Exploitatiebijdrage</b>			
Totaal contant te verhalen kosten		€	63.793.648
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	59.181.019
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>		€	<b>59.181.019</b>
Totaal gewogen eenheden	contant		389.417
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>		€	<b>151,97</b>
Gewogen eenheden eigendom	contant		-
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>		€	-
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€	-
Zelfverrichte werkzaamheden		€	-
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>		€	-
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€	-
<b>Saldo gemeente</b>		€	-

## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Urk D 1365, C 596		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
<b>Bruto oppervlakte</b>		<b>32</b>	<b>m2</b>
te handhaven/bovenwijks		12	m2
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>	<b>m2</b>
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
Parkeren		-	m2
Openbaar	0,00%	-	m2
<b>Controle</b>		-	<b>m2</b>
<b>Inbrengwaarde</b>			
Inbrengwaarde	€	500	
Schadeloosstelling	€	-	
<b>Totale inbrengwaarde</b>	€	<b>500</b>	
<b>Exploitatiebijdrage</b>			
Totaal contant te verhalen kosten	€	63.793.648	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	59.181.019	
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	€	<b>59.181.019</b>	
Totaal gewogen eenheden	contant	389.417	
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>	€	<b>151,97</b>	
Gewogen eenheden eigendom	contant	4	
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	€	<b>632</b>	
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€ 500	-
Zelfverrichte werkzaamheden			-
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	€	<b>132</b>	
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ -	-
<b>Saldo gemeente</b>	€	<b>132</b>	

## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Urk C 1737		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
<b>Bruto oppervlakte</b>		<b>12.452 m2</b>	
te handhaven/bovenwijks		12.452 m2	
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>0%</b>	<b>- m2</b>	-
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	-
Parkeren		- m2	-
Openbaar	0,00%	- m2	-
<b>Controle</b>		<b>- m2</b>	
<b>Inbrengwaarde</b>			
Inbrengwaarde		€ 30.000	
Schadeloosstelling		€ -	
<b>Totale inbrengwaarde</b>		<b>€ 30.000</b>	
<b>Exploitatiebijdrage</b>			
Totaal contant te verhalen kosten		€ 63.793.648	
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 59.181.019	
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>		<b>€ 59.181.019</b>	
Totaal gewogen eenheden	contant	389.417	
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>		<b>€ 151,97</b>	
Gewogen eenheden eigendom	contant	-	
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>		<b>€ -</b>	
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€ -	-
Zelfverrichte werkzaamheden		€ -	-
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>		<b>€ -</b>	
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ -	-
<b>Saldo gemeente</b>		<b>€ -</b>	

## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

Urk C 594, C 2306, D 2015		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
<b>Bruto oppervlakte</b>		<b>11.719</b>	<b>m2</b>
te handhaven/bovenwijks			m2
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>100%</b>	<b>11.719</b>	<b>m2</b>
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
Parkeren		-	m2
Openbaar	100,00%	11.719	m2
<b>Controle</b>		-	<b>m2</b>
<b>Inbrengwaarde</b>			
Inbrengwaarde		€	1
Schadeloosstelling		€	-
<b>Totale inbrengwaarde</b>		€	<b>1</b>
<b>Exploitatiebijdrage</b>			
Totaal contant te verhalen kosten		€	63.793.648
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	59.181.019
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>		€	<b>59.181.019</b>
Totaal gewogen eenheden	contant		389.417
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>		€	<b>151,97</b>
Gewogen eenheden eigendom	contant		-
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>		€	-
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€	-
Zelfverrichte werkzaamheden			-
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>		€	-
Aankoopsom openbare ruimte	100,00%	€	1 -
<b>Saldo gemeente</b>		€	<b>1-</b>



## Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Gebiedsontwikkeling Schokkerhoek
Dossier:	1973.25 Exploitatieplan Schokkerhoek
Datum:	30-mei-17
Versie:	1973.25-EP2d1
Status:	concept

NOP D 2337 (ged.)		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
<b>Bruto oppervlakte</b>		<b>399 m2</b>	
te handhaven		- m2	
<b>Netto oppervlakte</b>	<b>100%</b>	<b>399 m2</b>	-
Uitgeefbaar	0,00%	- m2 / st	-
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%	399 m2	
<b>Controle</b>		<b>- m2</b>	
<b>Inbrengwaarde</b>			
Inbrengwaarde	€	5.985	
Schadeloosstelling	€	-	
<b>Totale inbrengwaarde</b>	€	<b>5.985</b>	
<b>Exploitatiebijdrage</b>			
Totaal contant te verhalen kosten	€	63.793.648	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	59.181.019	
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	€	<b>59.181.019</b>	
Totaal gewogen eenheden	contant	389.417	
<b>Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>	€	<b>151,97</b>	
Gewogen eenheden eigendom	contant	-	
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	€	<b>-</b>	
Zelf te bebouwen deel	0,00%	€ - -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	€	<b>-</b>	
Aankoopsom openbare ruimte	100,00%	€ 5.985 -	
<b>Saldo gemeente</b>	€	<b>5.985-</b>	

## **BIJLAGE 3**



## Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu betreffende regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.2.6 Bro

### Verkorte \* toelichting Rekenmodel behorend bij de regeling plankosten exploitatieplan 2017

Wanneer sprake is van een bouwplan Bro 6.2.1, de grond niet in eigendom is van de gemeente en er is geen anterieure overeenkomst gesloten met alle particuliere grondeigenaren die een of meer bouwplannen mogen realiseren op basis van een nieuw ruimtelijk besluit, en de kruimelgevallenregeling van Bro 6.2.1a is niet van toepassing, dan is een exploitatieplan verplicht. Om de plankosten in het exploitatieplan te bepalen wordt gebruik gemaakt van de regeling plankosten exploitatieplan.

#### Bouwplannen conform Bro 6.2.1:

- een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
- een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bvo
- een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
- een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
- een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bvo of met meer dan 1 woning
- een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m<sup>2</sup> bvo

#### Tabblad vragenlijst:

- Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in.
- Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 27, uitgangspunt is de fictie van een actieve gemeentelijke grondexploitatie, waarbij wel rekening wordt gehouden met de daadwerkelijke situatie en dat een eigenaar zelf gaat realiseren. Percelen die in handen zijn van een zelfrealisator hoeft de gemeente dus niet te verwerven en de daarop geprojecteerde kavels hoeft de gemeente niet uit te geven.
- Klik op de grijze info buttons voor meer informatie

#### Tabblad productenlijst

Geef in kolom B per product/activiteit aan of het bij dit project van toepassing is. Gebruik eventueel de button "antwoorden uit de vragenlijst gebruiken" om de producten aan te zetten, na wijzigingen in de vragenlijst button weer opnieuw gebruiken.

#### Tabblad resultaat

In cel F52 staat het bedrag van de plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald. De gemeenteraad beslist bij de vaststelling van het bestemmingsplan om dit of een lager bedrag in het exploitatieplan op te nemen. Het bedrag van de plankosten wordt eenmalig in de exploitatieopzet opgenomen in het jaar waarin het exploitatieplan wordt vastgesteld.

#### Bij het exploitatieplan voegen

Het wordt aangeraden om de uitdraai van de vragenlijst, productenlijst en resultaat bij het exploitatieplan te voegen. Dat maakt de plankosten inzichtelijk voor het bestuur, de gemeenteraad en de aanvragers van een omgevingsvergunning voor bouwen.

#### Berekening plankosten slopen, bouw- en woonrijpmaken, voorbelasten/ophogen en ruimtelijke besluiten

In een hulpblad worden de plankosten voor slopen, bouw en woonrijpmaken, voorbelasten/ophogen separaat berekend. Tevens zijn hierin de uren voor het maken van ruimtelijke ordening producten aangegeven. Met deze button wordt het hulpblad zichtbaar danwel verborgen.

hulpblad  
tonen

hulpblad  
verbergen

#### Technische informatie

Om de scan goed te laten functioneren zijn er diverse mogelijkheden om het beveiligingsniveau op 'laag' te zetten, e.e.a is afhankelijk van de Exelversie - Excel 97: extra, macro, beveiliging, laag  
- latere excelversies: 'macro's inschakelen', of 'inhoud inschakelen' wanneer daar om gevraagd wordt  
- bestand kopiëren naar vertrouwde locaties

#### Belangrijk

Dit rekenmodel is een hulpmiddel bij de ministeriele regeling plankosten 2017. Het rekenmodel is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Bij eventuele geschillen is de tekst van de regeling van toepassing die is gepubliceerd in de Staatscourant dd 6 februari 2017. De regeling is niet onworpen en ook niet verplicht om de plankosten in een anterieure overeenkomst te bepalen.

#### Hulpmiddel berekening exploitatiebijdrage wanneer grondeigenaar zelf producten en of activiteiten uitvoert

In het tabblad 'overzicht plankosten' zijn berekeningen opgenomen voor het bepalen van de plankosten wanneer een grondeigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt en zelf bepaalde producten en of activiteiten heeft uitgevoerd. In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product ! In deze berekeningen zijn de vergoedingen of tewel het recht op aftrek opgenomen conform artikel 8 uit de regeling.

overzicht plankosten  
tonen

overzicht plankosten  
verbergen

\* een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlagen bij de regeling.

Dit excel model is gebaseerd op de Plankosten scan en is in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkeld en opgesteld door :



Mevr drs B.A.M.P. van Hoek  
[b.van.hoek@bvhruimte.nl](mailto:b.van.hoek@bvhruimte.nl)  
[www.bvhruimte.nl](http://www.bvhruimte.nl)



mevr mr ing. M.E Krul-Seen  
[MKN@tg.nl](mailto:MKN@tg.nl)  
[www.tg.nl](http://www.tg.nl)

# Regeling plankosten exploitatieplan 2017

## Vragenlijst

Datum	30-5-2017	
Gemeente	<input type="text" value="Urk"/>	
Projectnaam	<input type="text" value="Schokkerhoek"/>	
Projectnummer	<input type="text" value="1973.25"/>	
Datum prijspeil	1-1-2017	
Looptijd project in jaren	23	
Aantal werkweken per jaar	42	<input type="button" value="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 in m2 (netto) ?  m2
- 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?  historisch gebied  binnenstedelijke locatie  inbreidingslocatie  
 uitbreidingslocatie  uitleglocatie
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ?  ja  nee

### B Inbreng en verwerving

- 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
- |                              |                                 |        |
|------------------------------|---------------------------------|--------|
|                              | <input type="text" value="21"/> | totaal |
| a aantal onbebouwde percelen | <input type="text" value="18"/> | stuks  |
| b aantal bebouwde percelen   | <input type="text" value="3"/>  | stuks  |
- 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
- |  |                                |        |
|--|--------------------------------|--------|
|  | <input type="text" value="9"/> | totaal |
| a waarvan onbebouwde percelen  | <input type="text" value="4"/> | stuks  |
| b waarvan percelen met woningen  | <input type="text" value="4"/> | stuks  |
| c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) | <input type="text" value="5"/> | stuks  |
| d waarvan percelen met bijzondere objecten   | <input type="text" value="0"/> | stuks  |
- 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?  stuks
- 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- |  |                                |       |
|--|--------------------------------|-------|
| a voor hoeveel onroerende zaken ?  | <input type="text" value="8"/> | stuks |
| b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? | <input type="text" value="8"/> | stuks |
- 9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?  ja  nee

### C Beoogde programma

- 10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- |                    |                                     |                |
|--------------------|-------------------------------------|----------------|
| woningen           | <input type="text" value="1.468"/>  | aantal         |
| bedrijvigheid      | <input type="text" value="69.224"/> | 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             |
- 11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
- |                                      |                |     |
|--------------------------------------|----------------|-----|
| <input type="text" value="417.112"/> | m2 uitgeefbaar | 51% |
| <input type="text" value="400.591"/> | m2 openbaar    | 49% |

### D Stedenbouwkundige planvorming

- 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?  Ja  Nee
- 13 Worden de volgende producten opgesteld ?
- Programma van eisen
  - Masterplan
  - Beeldkwaliteitsplan
  - Stedenbouwkundig plan
  - Inrichtingsplan Openbare Ruimte

**E Onderzoeken**

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

Milieu Effect Rapportage (MER)  
 Nader onderzoek luchtkwaliteit  
 Aanvullend archeologisch onderzoek

**F Ruimtelijke ordening procedures**

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?  ja  nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?  aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?  ja  nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?  ja  nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?  ja  nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?  % van het totale ruimtelijke besluit

**G Civiele en cultuurtechniek**

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?  slecht  normaal  goed

**Slopen**

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?  ja  nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?  m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:  (agrarisch)  
 Meerdere antwoorden zijn mogelijk  overige onroerende zaken  %  
 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?  
 a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?  %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbestoort?  
 Meerdere antwoorden zijn mogelijk  Openbaar  Design&construc  %  
 Enkelvoudig onderhands  %  Turn key  %  
 Meervoudig onderhands  %  Europees  %  
 %  %

**Ophogen/voorbelasten**

23 Is sprake van ophoging dan wel voorbelasting?  
 ja  nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?  integraal  partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/vast?  deelplannen/fasen  fase  
 c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?  jaar  
 d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?  m1

**Bouw-en woonrijpmaken**

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?  ja  nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbestoort?  
 Meerdere antwoorden zijn mogelijk  Openbaar  Design&construc  %  
 Enkelvoudig onderhands  %  Turn key  %  
 Meervoudig onderhands  %  Europees  %  
 %  %

26 Is er sprake van bodemsanering ?  Ja  Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?  %

## Regeling plankosten exploitatieplan 2017 Producten/activiteitenlijst

Datum 30-5-2017  
Gemeente **Urk**  
Projectnaam **Schokkerhoek**  
Projectnummer **1973.25**  
Datum prijspeil 1-1-2017  
Looptijd in jaren 23

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

### Produkt / Activiteit

#### Verwerving

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen        | uur per onbebouwd perceel<br>uur per bebouwd perceel<br>ambtelijke begeleiding onderzoek<br>jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak    | uur per onbebouwde perceel<br>uur per woning (ook huur/pachtontbinding)<br>uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor<br>uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering<br>uur per bijzonder object<br>uur per bijzonder object in herstructurering |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken       | uur per administratieve procedure<br>uur per gerechtelijke procedure<br>vast bedrag advocaatkosten per onteigening  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht   |

#### Stedenbouw

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

#### Ruimtelijke ordening

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit<br>- uur per globaal uit te werken plan,<br>omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit<br>- uur per uitwerkingsplan<br>- uur per gedetailleerd bestemmingsplan |  |
| <input type="checkbox"/> 3.2            | 3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan   | uur per plan (art 3.6.1.a Wro)                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3.3 | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan  | uur per exploitatieplan<br>jaarlijkse actualisatie |

## Regeling plankosten exploitatieplan 2017 Producten/activiteitenlijst

Datum 30-5-2017  
Gemeente **Urk**  
Projectnaam **Schokkerhoek**  
Projectnummer **1973.25**  
Datum prijspeil 1-1-2017  
Looptijd in jaren 23

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

### Produkt / Activiteit

<input checked="" type="checkbox"/> 4.1	<b>Civiele en cultuur techniek</b> 4.1 Planontwikkeling	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/> 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	
<input checked="" type="checkbox"/> 5.1	<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b> 5.1 Kaartmateriaal	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/> 6.1	<b>Communicatie</b> 6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<input checked="" type="checkbox"/> 7.1	<b>Management</b> 7.1 Projectmanagement	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/> 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/> 8.1	<b>Planeconomie</b> 8.1 Planeconomie	uur per week

# Regeling plankosten exploitatieplan 2017

## Resultaat

Datum	30-5-2017	<b>Complexiteit</b>		<b>139%</b>
Gemeente	<b>Urk</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">print</div>		
Projectnaam	<b>Schokkerhoek</b>			
Projectnummer	<b>1973.25</b>			
Datum prijspeil	1-1-2017			
Looptijd project in jaren	23			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
<b>Verwerving</b>	<b>2.256</b>	<b>€ 506.255</b>	<b>4%</b>	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	228	€ 26.951	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	688	€ 81.184	1%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	1.280	€ 391.040	3%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.080	0%	
<b>Stedenbouw</b>	<b>12.941</b>	<b>€ 1.527.097</b>	<b>11%</b>	
2.1 Programma van Eisen	153	€ 18.054	0%	
2.2 Prijsvraag	-	-	0%	
2.3 Masterplan	3.321	€ 391.870	3%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.660	€ 195.916	1%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	5.221	€ 616.035	4%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.587	€ 305.221	2%	
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>2.385</b>	<b>€ 281.454</b>	<b>2%</b>	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	930	€ 109.764	1%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	-	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.455	€ 171.690	1%	
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>58.770</b>	<b>€ 6.124.586</b>	<b>44%</b>	
4.1 Planontwikkeling	4.020	€ 474.308	3%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	54.750	€ 5.650.278	40%	
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>2.240</b>	<b>€ 206.110</b>	<b>1%</b>	
5.1 Kaartmateriaal	2.240	€ 206.110	1%	
<b>Communicatie</b>	<b>1.340</b>	<b>€ 615.184</b>	<b>4%</b>	
6.1 Omgevingsmanagement	1.340	€ 615.184	4%	
<b>Management</b>	<b>31.365</b>	<b>€ 3.638.292</b>	<b>26%</b>	
7.1 Projectmanagement	17.923	€ 2.401.631	17%	
7.2 Projectmanagementassistentie	13.442	€ 1.236.661	9%	
<b>Planeconomie</b>	<b>8.961</b>	<b>€ 1.057.435</b>	<b>8%</b>	
8.1 Planeconomie	8.961	€ 1.057.435	8%	
<b>totaal</b>	<b>120.259</b>	<b>€ 13.956.412</b>	<b>100%</b>	



## **BIJLAGE 4**

**Uitgangspunten Hoofdwegen elementen**

Rijbanen	3.678 m2
Lengte assen rijbaan	675 m1
Fietspad	85 m2
Trottoir	241 m2
Groen bermen	5.377 m2
Groen taluds	1.387 m2
Bomen	57 st
Oppervlakte verhardingen	4.004 m2

Hoofdwegen elementen (FASE HSV.1 en 2)							
Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>							
	<b>Cunettenmethode</b>						
		<b>Cunettenmethode</b>					
		Cunettenmethode	15.415,40 m3	12,95	199.629,43		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	4.404,40 m3	2,00	8.808,80		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	4.404,40 m3	6,75	29.729,70		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 238.167,93	
<b>Water en rioleringen</b>							
		<b>Taluds en drainage</b>					
		Mantelbuizen	84,50 m1	20,00	1.690,00		7m1 per 50m1 rijbaan
		Ontgraven taluds	1.040,25 m3	8,70	9.050,18		Oppervlakte taluds x 0,75
		Drainage rond 160 mm	675,00 m1	5,00	3.375,00		In lavagakket onder rijbanen
						€ 14.315,18	
<b>Verhardingen</b>							
		<b>Bouwwegen</b>					
		Lavaverharding	4.045,80 m2	17,50	70.801,50		Oppervlakte rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	4.045,80 m2	8,30	33.580,14		Oppervlakte rijbanen + 10%
		<b>Elementenverharding</b>					
		Litvullen lavaverharding 5cm	3.678,00 m2	3,80	13.976,40		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	3.678,00 m2	28,00	102.984,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 18/20x25 (steurnug)	1.350,00 m1	35,00	47.250,00		Lengte rijbanen x 2
		<b>Voetspaden (elementen)</b>					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	241,00 m2	20,55	4.952,55		Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	241,00 m1	8,00	1.928,00		
		<b>Fietspaden (elementen)</b>					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	85,00 m2	20,55	1.746,75		Oppervlakte fietspaden
		Banden 60/20	85,00 m1	8,00	680,00		
		<b>Onderhoud</b>					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	14.650,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 292.549,34	
<b>Groenvoorzieningen</b>							
		<b>Groen bermen</b>					
		Egaliseren bermen	5.377,00 m2	0,26	1.398,02		
		Bomen	57,00 st	150,00	8.550,00		
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	4.500,00		5 jaar 10% van totaal
						€ 14.448,02	
<b>Openbare verlichting</b>							
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 7 meter	22,50 st	1.750,00	39.375,00		Langs ontsluiting (30 m)
						€ 39.375,00	
<b>Totaal Hoofdwegen elementen (ex. BTW)</b>						€ 598.855,47	

Hoofdwegen elementen (FASE HSV.3)							
Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Totaal</b>							
		<b>Totaal schatting op basis van lengte</b>					
		<b>HSV.3</b>					
		Lengte as	878,00 m1	887,19	778.955,70		Extrapoleren HSV.1 en 2
						€ 778.955,70	
<b>Totaal Hoofdwegen elementen (ex. BTW)</b>						€ 778.955,70	

Uitgangspunten Water	
<b>Openbaar gebied</b>	
HSW.1 (west, 1,50 m diep)	8.809 m <sup>2</sup>
HSW.1 (noord, 2,00 m diep)	6.195 m <sup>2</sup>
HSW.1 (oost, 1,50 m diep)	8.923 m <sup>2</sup>
HSW.1 (zuid, 1,20 m diep)	1.395 m <sup>2</sup>
HSW.2 (1,20 diep m diep)	6.389 m <sup>2</sup>
<b>Totaal water</b>	<b>31.711 m<sup>2</sup></b>
HSW.1 (groen, bermen)	774 m <sup>2</sup>
HSW.1 (taluds)	1.419 m <sup>2</sup>

Water (FASE HSW.1)							
Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Waterpartijen</b>	<b>HSW.1 (west, 1,50 m diep)</b>	<b>Grondwerk</b>					
		Watergangen	23.784,30 m <sup>3</sup>	8,70	206.923,41		1,50 waterdiepte diep (1,20 l.o.v. mv) = 2,70
		Maatregelen opbarsten	4.404,50 m <sup>3</sup>	11,45	50.431,53		0,50 m zand
						€ 257.354,94	
	<b>HSW.1 (noord, 2,00 m diep)</b>	<b>Grondwerk</b>					
		Watergangen	19.824,00 m <sup>3</sup>	8,70	172.468,80		2,00 waterdiepte diep (1,20 l.o.v. mv) = 3,20
		Maatregelen opbarsten	4.646,25 m <sup>3</sup>	11,45	53.199,56		0,75 m zand
						€ 225.668,36	
	<b>HSW.1 (oost, 1,50 m diep)</b>	<b>Grondwerk</b>					
		Watergangen	24.092,10 m <sup>3</sup>	8,70	209.601,27		1,50 waterdiepte diep (1,20 l.o.v. mv) = 2,70
		Maatregelen opbarsten	4.461,50 m <sup>3</sup>	11,45	51.084,18		0,50 m zand
						€ 260.685,45	
	<b>HSW.1 (zuid, 1,20 m diep)</b>	<b>Grondwerk</b>					
		Watergangen	3.766,50 m <sup>3</sup>	8,70	32.768,55		1,50 waterdiepte diep (1,20 l.o.v. mv) = 2,70
		Maatregelen opbarsten	697,50 m <sup>3</sup>	11,45	7.986,38		0,50 m zand
						€ 40.754,93	
	<b>HSW.1 (zuid, bermen en talud)</b>	<b>Grondwerk</b>					
		Ontgraven taluds	3.831,30 m <sup>3</sup>	8,70	33.332,31		Oppervlakte taluds x 2,7
		Egaliseren bermen	774,00 m <sup>2</sup>	0,26	201,24		
						€ 33.533,55	
<b>Totaal Water (ex. BTW)</b>						€ 817.997,22	

Water (FASE HSW.2)							
Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Waterpartijen</b>	<b>HSW.2 (1,20 diep m diep)</b>	<b>Grondwerk</b>					
		Watergangen	15.333,60 m <sup>3</sup>	8,70	133.402,32		1,20 waterdiepte diep (1,20 l.o.v. mv) = 2,40
		Maatregelen opbarsten	2.236,15 m <sup>3</sup>	11,45	25.603,92		0,35 m zand
						€ 159.006,24	
<b>Totaal Water (ex. BTW)</b>						€ 159.006,24	

Uitgangspunten Gemengd gebied	
<b>Openbaar gebied</b>	
Rijbanen	3.499 m2
Assen rijbaan	541 m1
Groen bermen	2.463 m2
Groen taluds	2.351 m2
Beschoeiingen	450 m1
Aantal bedrijven	12 st
Totale oppervlakte gemengd	33.502 m2
Bomen	6 st
Totaal verhardingen	4.731 m2

GEMENGD GEBIED (zone 1)							
Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>							
	<b>Cunettenmethode</b>						
		Cunettenmethode	18.212,43 m3	12,95	235.850,90		Oppervlakte verhardingen en de helft bermen x 3,5 meter za
		Aanbrengen overhoogte	5.203,55 m3	2,00	10.407,10		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	5.203,55 m3	6,75	35.123,96		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 281.381,97	
<b>Bouwoorrijpmaken</b>							
	<b>Rioleringen</b>						
		<b>RWA IT</b>					
		PP 400	541,00 m1	80,00	43.280,00		Lengte rijbaan
		Inspectieput	13,53 st	1.040,00	14.066,00		hart op hart 40 meter
		<b>DWA</b>					
		PP 315	541,00 m1	60,00	32.460,00		Lengte rijbaan
		Inspectieput	13,53 st	1.040,00	14.066,00		hart op hart 40 meter
		<b>Uitleggers</b>					
		Pvc 160	240,00 m1	35,00	8.400,00		12 bedrijven x 10 x 2
		Mantelbuizen	75,74 m1	20,00	1.514,80		7m1 per 50m1 rijbaan
		<b>Drainage</b>					
		Drainage rond 160 mm	541,00 m1	5,00	2.705,00		In lavapakket onder rijbanen
		<b>Rioolgemaal</b>					
		Ondergemaal	1,00 st	55.000,00	55.000,00		Volgens PVE
		Perisleiding 125	200,00 m1	48,00	9.600,00		aemeten
						€ 181.091,80	
	<b>Waterpartijen</b>						
		<b>Beschoeiingen</b>					
		Beschoeiingen	450,00 m1	0,00	0,00		
						€ -	
	<b>Verhardingen</b>						
		<b>Bouwwegen</b>					
		Lavaverharding	3.848,90 m2	17,50	67.355,75		Rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	3.848,90 m2	8,30	31.945,87		Rijbanen + 10%
		<b>Rijbanen erfwegen (elementen)</b>					
		Uitvullen lavaverharding	3.499,00 m2	3,80	13.296,20		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	3.499,00 m2	28,00	97.972,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 18/20x25 (steurnug)	1.082,00 m1	35,00	37.870,00		Lengte rijbanen x 2
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	1.500,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 249.939,82	
	<b>Groenvoorzieningen</b>						
		<b>Groen</b>					
		Egaliseren percelen	33.502,00 m2	0,10	3.350,20		
		Inzaaien percelen	33.502,00 m2	0,16	5.360,32		
		Egaliseren bermen	2.463,00 m2	0,26	640,38		
		Bomen	6,00 st	150,00	900,00		
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	1.270,00		5 jaar 10% van totaal
						€ 11.520,90	
	<b>Openbare verlichting</b>						
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 7 meter	18,03 st	1.750,00	31.558,33		Langs rijbaan (30 m), 541 m1
						€ 31.558,33	
	<b>Diversen</b>						
		<b>Nutsbedrijven</b>					
		<b>Diversen</b>					
		Bijdrage brandkranen	7,73 st	600,00	4.637,14		Langs erfwegen (70 m), 541 m1
						€ 4.637,14	
	<b>Totaal Gemengd gebied (ex. BTW)</b>					€ 760.129,96	

Uitgangspunten Centrum gebied	
<b>Openbaar gebied</b>	
Rijbanen	4.098 m2
Lengte assen rijbaan	414 m1
Parkeren	2.239 m2
Trottoirs	167 m2
Fietspaden asfalt	354 m2
Groen	7.532 m2
Totale oppervlakte centrumgebied	26.069 m2
Bomen	167 st
Gebouwen	7 st
Totaal verhardingen	6.858 m2

CENTRUM GEBIED							
Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>							
	<b>Cunettenmethode</b>						
		<b>Cunettenmethode</b>					
		Cunettenmethode	26.403,30	m3	12,95	341.922,74	Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	7.543,80	m3	2,00	15.087,60	Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	7.543,80	m3	6,75	50.920,65	Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 407.930,99	
<b>Bouw/woonrijpmaken</b>							
	<b>Rioleringen</b>						
		<b>RWA IT</b>					
		PP 315	248,40	m1	65,00	16.146,00	Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	165,60	m1	80,00	13.248,00	Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	10,35	st	1.040,00	10.764,00	hart op hart 40 meter
		<b>DWA</b>					
		PP 315	414,00	m1	60,00	24.840,00	Lengte rijbaan
		Inspectieput	10,35	st	1.040,00	10.764,00	hart op hart 40 meter
		<b>Uitleggers</b>					
		Pvc 160	140,00	m1	35,00	4.900,00	7 gebouwen x 10 x 2
		Mantelbuizen	57,96	m1	20,00	1.159,20	7m1 per 50m1 rijbaan
		<b>Drainage</b>					
		Drainage rond 160 mm	414,00	m1	5,00	2.070,00	In lavapakket onder rijbanen
		<b>Rioolgemaal</b>					
		Ondergemaal	1,00	st	50.000,00	50.000,00	Volgens PVE
		Persleiding 125	150,00	m1	48,00	7.200,00	gemeten
						€ 141.091,20	
	<b>Verhardingen</b>						
		<b>Bouwwegen</b>					
		Lavaverharding	4.507,80	m2	17,50	78.886,50	Rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	4.507,80	m2	8,30	37.414,74	Rijbanen + 10%
		<b>Rijbanen erfwegen (elementen)</b>					
		Uitvullen lavaverharding	4.098,00	m2	3,80	15.572,40	Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	4.098,00	m2	28,00	114.744,00	Oppervlakte rijbanen
		Banden 50/200 x 250	828,00	m1	20,00	16.560,00	Lengte rijbanen x 2
		<b>Parkeerplaatsen (elementen)</b>					
		Lavaverharding	2.462,90	m2	17,50	43.100,75	Oppervlakte parkeren +10%
		Betonstraatstenen MBI 80 mm	2.239,00	m2	28,00	62.692,00	Oppervlakte parkeren
		Banden 50/200 x 250	358,24	m1	20,00	7.164,80	Oppervlakte parkeren / 12,5 m2 x 3
		<b>Voetspaden (elementen)</b>					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	167,00	m2	20,55	3.431,85	Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	167,00	m1	8,00	1.336,00	Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		<b>Fietspaden vrijliggend (asfalt)</b>					
		Puinlundering	389,40	m2	7,70	2.998,38	Fietspaden + 10%
		Asfaltverharding	354,00	m2	40,00	14.160,00	Fietspaden
		<b>Onderhoud</b>					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR		22.500,00	5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 420.561,42	
	<b>Groenvoorzieningen</b>						
		<b>Groen</b>					
		Egaliseren percelen	26.069,00	m2	0,10	2.606,90	
		Inzaaien percelen	26.069,00	m2	0,16	4.171,04	
		Beplanting c.g. inzaaien groenv.	7.532,00	m2	10,00	75.320,00	
		Bomen	167,00	st	150,00	25.050,00	
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR		35.000,00	5 jaar 5% van totaal
						€ 142.147,94	
	<b>Openbare verlichting</b>						
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 7 meter	13,80	st	1.750,00	24.150,00	Langs erfwegen (30 m)
						€ 24.150,00	
	<b>Diversen</b>	<b>Nutsbedrijven</b>					
		<b>Diversen</b>					
		Bijdrage brandkranen	5,91	st	600,00	3.548,57	Langs erfwegen (70 m)
						€ 3.548,57	
<b>Totaal Centrum gebied (ex. BTW)</b>						<b>€ 1.139.430,12</b>	

Uitgangspunten Kinderboerderij	
Centrum gebied	
Rijbanen	40,4 m <sup>2</sup>
Lengte assen rijbaan	46 m <sup>1</sup>
Parkeren	149 m <sup>2</sup>
Trottoirs	163 m <sup>2</sup>
Groen	1.191 m <sup>2</sup>
Taluds	1.378 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte kinderboerderij	13.778 m <sup>2</sup>
Bomen	11 st
Gebouwen	1 st
Totaal verhardingen	716 m <sup>2</sup>

Kinderboerderij (FASE 0)							
Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>							
	<b>Cunettenmethode</b>						
		<b>Cunettenmethode</b>					
		Cunettenmethode	2.756,60 m <sup>3</sup>	12,95	35.697,97		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	787,60 m <sup>3</sup>	2,00	1.575,20		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	787,60 m <sup>3</sup>	6,75	5.316,30		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 42.589,47	
<b>Bouw/woonrijpmaken</b>							
	<b>Rioleringen</b>						
		<b>RWA IT</b>					
		PP 315	27,60 m <sup>1</sup>	65,00	1.794,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	18,40 m <sup>1</sup>	80,00	1.472,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	1,15 st	1.040,00	1.196,00		hart op hart 40 meter
		<b>DWA</b>					
		PP 315	46,00 m <sup>1</sup>	60,00	2.760,00		Lengte rijbaan
		Inspectieput	1,15 st	1.040,00	1.196,00		hart op hart 40 meter
		<b>Uitleggers</b>					
		Pvc 160	20,00 m <sup>1</sup>	35,00	700,00		7 gebouwen x 10 x 2
		Mantelbuizen	6,44 m <sup>1</sup>	20,00	128,80		7m <sup>1</sup> per 50m <sup>1</sup> rijbaan
		<b>Drainage</b>					
		Drainage rond 160 mm	46,00 m <sup>1</sup>	5,00	230,00		In lavapakket onder rijbanen
						€ 9.476,80	
	<b>Verhardingen</b>						
		<b>Bouwwegen</b>					
		Lavaverharding	444,40 m <sup>2</sup>	17,50	7.777,00		Rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	444,40 m <sup>2</sup>	8,30	3.688,52		Rijbanen + 10%
		<b>Rijbanen erfwegen (elementen)</b>					
		Uitvullen lavaverharding	404,00 m <sup>2</sup>	3,80	1.535,20		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	404,00 m <sup>2</sup>	28,00	11.312,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 50/200 x 250	92,00 m <sup>1</sup>	20,00	1.840,00		Lengte rijbanen x 2
		<b>Parkeerplaatsen (elementen)</b>					
		Lavaverharding	163,90 m <sup>2</sup>	17,50	2.868,25		Oppervlakte parkeren +10%
		Betonstraatstenen MBI 80 mm	149,00 m <sup>2</sup>	28,00	4.172,00		Oppervlakte parkeren
		Banden 50/200 x 250	23,84 m <sup>1</sup>	20,00	476,80		Oppervlakte parkeren / 12,5 m <sup>2</sup> x 3
		<b>Voetpaden (elementen)</b>					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	163,00 m <sup>2</sup>	20,55	3.349,65		Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	163,00 m <sup>1</sup>	8,00	1.304,00		Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		<b>Onderhoud</b>					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	22.500,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 60.823,42	
	<b>Groenvoorzieningen</b>						
		<b>Groen</b>					
		Ontgraven taluds	3.720,60 m <sup>3</sup>	8,70	32.369,22		Oppervlakte taluds x 0,75
		Egaliseren percelen	13.778,00 m <sup>2</sup>	0,10	1.377,80		
		Inzaaien percelen	13.778,00 m <sup>2</sup>	0,16	2.204,48		
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	1.191,00 m <sup>2</sup>	10,00	11.910,00		
		Bomen	11,00 st	150,00	1.650,00		
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	35.000,00		5 jaar 5% van totaal
						€ 84.511,50	
	<b>Openbare verlichting</b>						
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 7 meter	1,53 st	1.750,00	2.683,33		Langs erfwegen (30 m)
						€ 2.683,33	
	<b>Diversen</b>						
		<b>Nutsbedrijven</b>					
		<b>Diversen</b>					
		Bijdrage brandkranen	0,66 st	600,00	394,29		Langs erfwegen (70 m)
						€ 394,29	
	<b>Totaal Centrum gebied (ex. BTW)</b>						
						€ 200.476,81	

Uitgangspunten Het Eiland		
<b>Openbaar gebied</b>		
Rijbanen		6.532 m2
Lengte assen rijbaan		977 m1
Parkeren		552 m2
Trottoirs		1.386 m2
	<b>Totaal verhardingen</b>	8.470 m2
Groen		2.633 m2
Taluds		2.902 m2
Lengte zware damwand		126 m1
Lengte middelzware damwand		225 m1
Lengte paalschot		330 m1
Bomen		63 st
<b>Uitgeefbaar gebied</b>		
Aantal woningen		85 st
Oppervlakte totaal Eiland		34.480 m2
Rijbanen		334 m2
Lengte assen		65 m1
Groen		140 m2
Parkeren		441 m2
Trottoirs		335 m2
	<b>Totaal verhardingen</b>	1.110 m2

EILAND OPENBAAR (FASE W.1A)							
Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>							
	<b>Cunettenmethode</b>						
		<b>Cunettenmethode</b>					
		Cunettenmethode	32.609,50 m3	12,95	422.293,03		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	9.317,00 m3	2,00	18.634,00		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Alvoeren grond overhoogte	9.317,00 m3	6,75	62.889,75		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 503.816,78	
<b>Bouwoonrijpmaken</b>							
	<b>Rioleringen</b>						
		<b>RWA IT</b>					
		PP 315	586,20 m1	65,00	38.103,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	390,80 m1	80,00	31.264,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	24,43 st	1.040,00	25.402,00		hart op hart 40 meter
		<b>DWA</b>					
		PP 315	977,00 m1	60,00	58.620,00		Lengte rijbaan
		Inspectieput	24,43 st	1.040,00	25.402,00		hart op hart 40 meter
		<b>Uitleggers</b>					
		Pvc 125	552,50 m1	29,00	16.022,50		85 woningen x 6,5, geen RWA
		Pvc 160	27,63 m1	35,00	966,88		Aanname 5 % van pvc 125
		Mantelbuizen	136,78 m1	20,00	2.735,60		7m1 per 50m1 rijbaan
		<b>Drainage</b>					
		Drainage rond 160 mm	977,00 m1	5,00	4.885,00		In zandpakket onder rijbanen
		<b>Rioldgemaal</b>					
		Ondergemaal	1,00 st	50.000,00	50.000,00		Volgens PVE
		Persleiding 125	325,00 m1	48,00	15.600,00		gemeten
						€ 269.000,98	
	<b>Waterpartijen</b>						
		<b>Water</b>					
		Ontgraven taluds	7.835,40 m3	8,70	68.167,98		Oppervlakte taluds x 2,7
		Paalschot	330,00 m1	230,00	75.900,00		aan de zuidzijde (afwijkend van tekening)
		Damwand middelzwaar	225,00 m1	1.200,00	270.000,00		Lijkwaardzijde (afwijkend van tekening)
		Damwand zwaar	126,00 m1	1.500,00	189.000,00		Waterwoningen
		Vlonder	1,00 st	75.000,00	75.000,00		
						€ 678.067,98	
	<b>Bruggen</b>						
		<b>Verkeersbrug eiland</b>					
		Ter plaatse van eilanden	1,00 st	500.000,00	500.000,00		
						€ 500.000,00	
	<b>Verhardingen</b>						
		<b>Bouwwegen</b>					
		Puinverharding	7.185,20 m2	7,70	55.326,04		Rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	7.185,20 m2	8,30	59.637,16		Rijbanen + 10%
		<b>Rijbanen erfwegen (elementen)</b>					
		Uitvullen puinharding	6.532,00 m2	2,20	14.370,40		Oppervlakte rijbanen (ppe is ervaringscijfer)
		Straatbakstenen df	6.532,00 m2	38,00	248.216,00		Oppervlakte rijbanen (ppe is ervaringscijfer)
		Banden 50/200 x 250 zwart	1.954,00 m1	23,00	44.942,00		Lengte rijbanen x 2 (ppe is ervaringscijfer)
		<b>Parkeerplaatsen (elementen)</b>					
		Puinverharding	607,20 m2	7,70	4.675,44		Oppervlakte parkeren +10%
		Straatbaksteen df/portugees graniet	552,00 m2	50,00	27.600,00		Oppervlakte parkeren (ppe samen gesteld uit df en pg)
		<b>Voetpaden (elementen)</b>					
		Straatbaksteen wf	1.386,00 m2	40,00	55.440,00		Oppervlakte trottoirs (ppe is ervaringscijfer)
		Banden 60/20	693,00 m1	8,00	5.544,00		Oppervlakte trottoir / 2
		<b>Onderhoud</b>					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	25.000,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 540.751,04	
	<b>Groenvoorzieningen</b>						
		<b>Groen wonen</b>					
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	2.633,00 m2	10,00	26.330,00		Ervaring Oranjewijk
		Inrichten speelreinen	3,00 EUR	50.000,00	150.000,00		Oranjewijk x 2 oppervlakte
		Bomen	63,00 st	150,00	9.450,00		
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	50.000,00		5 jaar 5% van totaal
						€ 235.780,00	
	<b>Openbare verlichting</b>						
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 6 meter	33 st	1.600,00	52.106,67		Langs erfwegen (30 m)
						€ 52.106,67	
	<b>Diversen</b>	<b>Nutsbedrijven</b>					
		<b>Diversen</b>					
		Bijdrage brandkranen	14 st	600,00	8.374,29		Langs erfwegen (70 m)
						€ 8.374,29	
<b>Totaal Eiland openbaar (ex. BTW)</b>						<b>€ 2.787.897,72</b>	

## EILAND UITGEEFBAAR (FASE W.1A)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Shokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>							
	<b>Cunettenmethode</b>						
		Cunettenmethode					
		Cunettenmethode	4.273,50 m3	12,95	55.341,83		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	1.221,00 m3	2,00	2.442,00		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Alvoeren grond overhoogte	1.221,00 m3	6,75	8.241,75		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 66.025,58	
<b>Bouwwoonrijpmaken</b>							
	<b>Rioleringen</b>						
		<b>RWA IT</b>					
		PP 315	39,00 m1	65,00	2.535,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	26,00 m1	80,00	2.080,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	2 st	1.040,00	1.690,00		hart op hart 40 meter
		<b>Drainage</b>					
		Drainage rond 160 mm	65,00 m1	5,00	325,00		In zandpakket onder rijbanen
						€ 6.630,00	
	<b>Verhardingen</b>						
		<b>Bouwwegen</b>					
		Puinverharding	367,40 m2	7,70	2.828,98		Rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	367,40 m2	8,30	3.049,42		Rijbanen + 10%
		<b>Rijbanen erfwegen (elementen)</b>					
		Uitvullen Puinharding	334,00 m2	2,20	734,80		Oppervlakte rijbanen (ppe is ervaringscijfer)
		Straatbakstenen df	334,00 m2	38,00	12.692,00		Oppervlakte rijbanen (ppe is ervaringscijfer)
		Banden 50/200 x 250 zwart	130,00 m1	23,00	2.990,00		Lengte rijbanen x 2 (ppe is ervaringscijfer)
		<b>Parkeerplaatsen (elementen)</b>					
		Puinverharding	485,10 m2	7,70	3.735,27		Oppervlakte parkeren +10%
		Straatbaksteen df/portugees graniet	441,00 m2	50,00	22.050,00		Oppervlakte parkeren (ppe samen gesteld uit df en pg)
		<b>Voet/achterpaden (elementen)</b>					
		Straatbaksteen wf	335,00 m2	40,00	13.400,00		Oppervlakte trottoirs (ppe is ervaringscijfer)
		Banden 60/20	335,00 m1	8,00	2.680,00		Oppervlakte trottoir / 2 x 2
		<b>Onderhoud</b>					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	4.000,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 68.160,47	
	<b>Groenvoorzieningen</b>						
		<b>Groen</b>					
		Egaliseren percelen	34.480,00 m2	0,10	3.448,00		
		Inzaaien percelen	34.480,00 m2	0,16	5.516,80		
						€ 8.964,80	
	<b>Openbare verlichting</b>						
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 6 meter	3 st	1.600,00	4.160,00		Langs erfwegen (25 m)
						€ 4.160,00	
<b>Diversen</b>							
	<b>Nutsbedrijven</b>						
		<b>Diversen</b>					
		Bijdrage brandkranen	1 st	600,00	557,14		Langs erfwegen (70 m)
						€ 557,14	
<b>Totaal Eiland uitgifbaar (ex. BTW)</b>						€ 154.497,99	



Uitgangspunten De Akkers	
<b>Openbaar gebied</b>	
Rijbanen	8.422 m2
Lengte assen rijbaan	1.713 m1
Parkeren	2.880 m2
Trottoirs/halfverharding	5.512 m2
<b>Totaal verhardingen</b>	<b>16.814 m2</b>
Groen	
Taluds	13.820 m2
Lengte keermuur 1,80 hoog	4.255 m2
Lengte zware kade	100 m1
Lengte paalschot	245 m1
Bomen	572 m1
	236 st
<b>Uitgeefbaar gebied</b>	
Aantal woningen	173 st
Oppervlakte totaal Akkers	82.487 m2
Rijbanen	2.639 m2
Lengte assen rijbaan	516 m1
Parkeren	1.462 m2
Trottoirs	2.805 m2
<b>Totaal verhardingen</b>	<b>6.906 m2</b>
Hagen en groen	1.666 m2

## AKKERS OPENBAAR (FASE W.2A, W.2B, W.2C)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>							
	<b>Cunettenmethode</b>						
		Cunettenmethode	64.733,90 m3	12,95	838.304,01		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	18.495,40 m3	2,00	36.990,80		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	18.495,40 m3	6,75	124.843,95		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€ 1.000.138,76	
<b>Bouw/woonrijpmaken</b>							
	<b>Rioleringen</b>						
		<b>RWA IT</b>					
		PP 315	1.027,80 m1	65,00	66.807,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	685,20 m1	80,00	54.816,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	55,00 st	1.040,00	57.200,00		hart op hart 40 meter
		<b>DWA</b>					
		PP 315	1.713,00 m1	60,00	102.780,00		Lengte rijbaan
		Inspectieput	55,00 st	1.040,00	57.200,00		hart op hart 40 meter
		<b>Uitleggers</b>					
		Pvc 125	1.124,50 m1	29,00	32.610,50		173 woningen x 6,5, geen RWA
		Pvc 160	56,23 m1	35,00	1.967,88		Aanname 5 % van pvc 125
		Mantelbuizen	239,82 m1	20,00	4.796,40		7m1 per 50m1 rijbaan
		<b>Drainage</b>					
		Drainage rond 160 mm	1.713,00 m1	5,00	8.565,00		In lavapakket onder rijbanen
		<b>Rioolgemaal</b>					
		Ondergemaal	1,00 st	55.000,00	55.000,00		Volgens PVE
		Persleiding 125	250,00 m1	48,00	12.000,00		gemeeten
						€ 453.742,78	
	<b>Waterpartijen</b>						
		<b>Beschoeiingen, kades, vlonder</b>					
		Paalschot	245,00 m1	230,00	56.350,00		
		Damwand zwaar	572,00 m1	1.500,00	858.000,00		
		Keerwand kop Akkers	100,00 m1	300,00	30.000,00		
		Vlonder	1,00 st	75.000,00	75.000,00		
		Ontgraven taluds	3.191,25 m3	8,70	27.763,88		Oppervlakte taluds x 0,75
						€ 1.047.113,88	
	<b>Bruggen</b>						
		<b>Verkeersbrug eiland</b>					
		Ter plaatse van Eiland naar Akkers	1,00 st	500.000,00	500.000,00		
						€ 500.000,00	
	<b>Verhardingen</b>						
		<b>Bouwwegen</b>					
		Lavaverharding	9.264,20 m2	17,50	162.123,50		Rijbanen + 10%
		Asfaltverharding	9.264,20 m2	8,30	76.892,86		Rijbanen + 10%
		<b>Rijbanen erfwegen (elementen)</b>					
		Uitvullen lavaverharding	8.422,00 m2	3,80	32.003,60		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	8.422,00 m2	28,00	235.816,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 50/200 x 250	3.426,00 m1	20,00	68.520,00		Lengte rijbanen x 2
		<b>Parkeerplaatsen (elementen)</b>					
		Lavaverharding	3.168,00 m2	17,50	55.440,00		Oppervlakte parkeren +10%
		Betonstraatstenen MBI 80 mm	2.880,00 m2	28,00	80.640,00		Oppervlakte parkeren
		Banden 50/200 x 250	460,80 m1	20,00	9.216,00		Oppervlakte parkeren / 12,5 m2 x 3
		<b>Voetpaden (elementen)</b>					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	5.512,00 m2	20,55	113.271,60		Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	5.512,00 m1	8,00	44.096,00		Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		<b>Onderhoud</b>					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	52.000,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€ 930.019,56	
	<b>Groenvoorzieningen</b>						
		<b>Groen wonen</b>					
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	13.820,00 m2	10,00	138.200,00		
		Inrichten solitaire speelreinen	2,00 st	50.000,00	100.000,00		Oranjewijk x 2 oppervlakte
		Bomen	236,00 st	150,00	35.400,00		
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	50.000,00		5 jaar 5% van totaal
						€ 323.600,00	
	<b>Openbare verlichting</b>						
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 6 meter	57,10 st	1.600,00	91.360,00		Langs erfwegen (30 m)
						€ 91.360,00	
<b>Diversen</b>	<b>Nutsbedrijven</b>						
		<b>Diversen</b>					
		Bijdrage brandkranen	24,47 st	600,00	14.682,86		Langs erfwegen (70 m)
						€ 14.682,86	
<b>Totaal Akkers openbaar (ex. BTW)</b>						€ 4.360.657,82	

## AKKERS UITGEEFBAAR (FASE W.2A, W.2B, W.2C)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Shokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>							
	<b>Cunettenmethode</b>						
		Cunettenmethode	26.588,10 m3	12,95	344.315,90		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	7.596,60 m3	2,00	15.193,20		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	7.596,60 m3	6,75	51.277,05		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						€	<b>410.786,15</b>
<b>Bouw/woonrijpmaken</b>							
	<b>Rioleringen</b>						
		<b>RWA IT</b>					
		PP 315	309,60 m1	65,00	20.124,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	206,40 m1	80,00	16.512,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	12,90 st	1.040,00	13.416,00		hart op hart 40 meter
		<b>Drainage</b>					
		Drainage rond 160 mm	516,00 m1	5,00	2.580,00		In lavapakket onder rijbanen
						€	<b>52.632,00</b>
	<b>Verhardingen</b>						
		<b>Rijbanen erfwegen (elementen)</b>					
		Lavaverharding	2.639,00 m2	17,50	46.182,50		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	2.639,00 m2	28,00	73.892,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 50/200 x 250	1.032,00 m1	20,00	20.640,00		Lengte rijbanen x 2
		<b>Parkeerplaatsen (elementen)</b>					
		Lavaverharding	1.462,00 m2	17,50	25.585,00		Oppervlakte parkeren
		Betonstraatstenen MBI 80 mm	1.462,00 m2	28,00	40.936,00		Oppervlakte parkeren
		Banden 50/200 x 250	233,92 m1	20,00	4.678,40		Oppervlakte parkeren / 12,5 m2 x 3
		<b>Voetpaden (elementen)</b>					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	2.805,00 m2	20,55	57.642,75		Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	2.805,00 m1	8,00	1.871,36		Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		<b>Onderhoud</b>					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR		14.200,00	5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						€	<b>285.628,01</b>
	<b>Groenvoorzieningen</b>						
		<b>Groen wonen</b>					
		Egaliseren percelen	82.487,00 m2	0,10	8.248,70		
		Inzaaien percelen	82.487,00 m2	0,16	13.197,92		
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	1.666,00 m2	10,00	16.660,00		Ervaring Oranjewijk
						€	<b>38.106,62</b>
	<b>Openbare verlichting</b>						
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 6 meter	20,64 st	1.600,00	33.024,00		Langs erfwegen (25 m)
						€	<b>33.024,00</b>
<b>Diversen</b>							
	<b>Nutsbedrijven</b>						
		<b>Diversen</b>					
		Bijdrage brandkranen	7,37 st	600,00	4.422,86		Langs erfwegen (70 m)
						€	<b>4.422,86</b>
<b>Totaal Akkers uitgifbaar (ex. BTW)</b>						€	<b>824.599,63</b>

**Uitgangspunten Het Nieuwe Dorp**

Openbaar gebied	
Rijbanen	12.745 m2
Lengte assen rijbaan	2.507 m1
Parkeren	3.267 m2
Trottoirs	8.126 m2
<b>Totaal verhardingen</b>	<b>24.138 m2</b>
Groen	4.655 m2
Bomen	59 st
Uitgeefbaar gebied	
Aantal woningen	285 st
Totaal oppervlakte Nieuwe Dorp	96.336 m2
Rijbanen	5.658 m2
Lengte assen rijbanen	1.071 m1
Parkeren	3.729 m2
Achterpaden	2.669 m2
<b>Totaal verhardingen</b>	<b>12.056 m2</b>
Hagen en groen	898 m2

**NIEUWE DORP OPENBAAR (FASE W.1B, W.1C)**

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>	<b>Cunettenmethode</b>						
		<b>Cunettenmethode</b>					
		Cunettenmethode	92.931,30 m3	12,95	1.203.460,34		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	26.551,80 m3	2,00	53.103,60		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	26.551,80 m3	6,75	179.224,65		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						<b>€ 1.435.788,59</b>	
<b>Bouw/woonrijpmaken</b>	<b>Rioleringen</b>						
		<b>RWA IT</b>					
		PP 315	1.504,20 m1	65,00	97.773,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	1.002,80 m1	80,00	80.224,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	62,68 st	1.040,00	65.182,00		hart op hart 40 meter
		<b>DWA</b>					
		PP 315	2.507,00 m1	60,00	150.420,00		Lengte rijbaan
		Inspectieput	62,68 st	1.040,00	65.182,00		hart op hart 40 meter
		<b>Uitleggers</b>					
		Pvc 125	1.852,50 m1	29,00	53.722,50		285 woningen x 6,5, geen RWA
		Pvc 160	92,63 m1	35,00	3.241,88		Aanname 5 % van pvc 125
		Mantelbuizen	350,98 m1	20,00	7.019,60		7m1 per 50m1 rijbaan
		<b>Drainage</b>					
		Drainage rond 160 mm	2.507,00 m1	5,00	12.535,00		In lavapakket onder rijbanen
		<b>Rioolgemaal</b>					
		Hooldgemaal	1,00 st	75.000,00	75.000,00		Volgens PVE gemeten
		Persleiding 200	700,00 m1	120,00	84.000,00		
						<b>€ 694.299,98</b>	
	<b>Verhardingen</b>						
		<b>Bouwwegen</b>					
		Lavaverharding	14.019,50 m2	17,50	245.341,25		Rijbanen + 10%
		Astfalverharding	14.019,50 m2	8,30	116.361,85		Rijbanen + 10%
		<b>Rijbanen erfwegen (elementen)</b>					
		Uitvullen lavaverharding	12.745,00 m2	3,80	48.431,00		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	12.745,00 m2	28,00	356.860,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 50/200 x 250	5.014,00 m1	20,00	100.280,00		Lengte rijbanen x 2
		<b>Parkeerplaatsen (elementen)</b>					
		Lavaverharding	3.593,70 m2	17,50	62.889,75		Oppervlakte parkeren +10%
		Betonstraatstenen MBI 80 mm	3.267,00 m2	28,00	91.476,00		Oppervlakte parkeren
		Banden 50/200 x 250	522,72 m1	20,00	10.454,40		Oppervlakte parkeren / 12,5 m2 x 3
		<b>Voetpaden (elementen)</b>					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	8.126,00 m2	20,55	166.989,30		Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	8.126,00 m1	8,00	65.008,00		Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		<b>Onderhoud</b>					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	67.500,00		5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						<b>€ 1.331.591,55</b>	
	<b>Groenvoorzieningen</b>						
		<b>Groen wonen</b>					
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	4.655,00 m2	10,00	46.550,00		Ervaring Oranjewijk
		Inrichten solitaire speelreinen	2,00 st	50.000,00	100.000,00		Oranjewijk x 2 oppervlakte
		Bomen	59,00 st	150,00	8.850,00		
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR	50.000,00		5 jaar 5% van totaal
						<b>€ 205.400,00</b>	
	<b>Openbare verlichting</b>						
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 6 meter	83,57 st	1.600,00	133.706,67		Langs erfwegen (30 m)
						<b>€ 133.706,67</b>	
<b>Diversen</b>	<b>Nutsbedrijven</b>						
		<b>Diversen</b>					
		Bijdrage brandkranen	35,81 st	600,00	21.488,57		Langs erfwegen (70 m)
						<b>€ 21.488,57</b>	
<b>Totaal Nieuwe dorp op. (ex. BTW)</b>						<b>€ 3.822.275,35</b>	

## NIEUWE DORP UITGEEFBAAR (FASE W.1B, W.1C)

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Schokkerhoek	Prijs 2016	Subtotaal	Totaal	Opmerkingen
<b>Zettingmaatregelen</b>	<b>Cunettenmethode</b>						
		<b>Cunettenmethode</b>					
		Cunettenmethode	46.415,60 m3	12,95	601.082,02		Oppervlakte verhardingen x 3,5 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	13.261,60 m3	2,00	26.523,20		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	13.261,60 m3	6,75	89.515,80		Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
						<b>€ 717.121,02</b>	
<b>Bouw/woonrijpmaken</b>	<b>Rioleringen</b>						
		<b>RWA IT</b>					
		PP 315	642,60 m1	65,00	41.769,00		Lengte rijbaan x 60%
		PP 400	428,40 m1	80,00	34.272,00		Lengte rijbaan x 40%
		Inspectieput	26,78 st	1.040,00	27.846,00		hart op hart 40 meter
		<b>Drainage</b>					
		Drainage rond 160 mm	1.071,00 m1	5,00	5.355,00		In lavapakket onder rijbanen
						<b>€ 109.242,00</b>	
		<b>Verhardingen</b>					
		<b>Rijbanen erfwegen (elementen)</b>					
		Lavaverharding	5.658,00 m2	17,50	99.015,00		Oppervlakte rijbanen
		Betonstraatstenen MBI WP 80 mm	5.658,00 m2	28,00	158.424,00		Oppervlakte rijbanen
		Banden 50/200 x 250	2.142,00 m1	20,00	42.840,00		Lengte rijbanen x 2
		<b>Parkeerplaatsen (elementen)</b>					
		Lavaverharding	3.729,00 m2	17,50	65.257,50		Oppervlakte parkeren
		Betonstraatstenen MBI 80 mm	3.729,00 m2	28,00	104.412,00		Oppervlakte parkeren
		Banden 50/200 x 250	596,64 m1	20,00	11.932,80		Oppervlakte parkeren / 12,5 m2 x 3
		<b>Voetpaden (elementen)</b>					
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	2.669,00 m2	20,55	54.847,95		Oppervlakte trottoirs
		Banden 60/20	2.669,00 m1	8,00	21.352,00		Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		<b>Onderhoud</b>					
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR		31.250,00	5 jaar 1 % totaal € verhardingen
						<b>€ 589.331,25</b>	
		<b>Groenvoorzieningen</b>					
		<b>Groen wonen</b>					
		Egaliseren percelen	96.336,00 m2	0,10	9.633,60		
		Inzaaien percelen	96.336,00 m2	0,16	15.413,76		
		Beplanting c.q. inzaaien groenv.	898,00 m2	10,00	8.980,00		Ervaring Oranjewijk
						<b>€ 34.027,36</b>	
		<b>Openbare verlichting</b>					
		<b>Lichtmasten</b>					
		Lichtmasten lph 6 meter	42,84 st	1.600,00	68.544,00		Langs erfwegen (25 m)
						<b>€ 68.544,00</b>	
<b>Diversen</b>	<b>Nutsbedrijven</b>						
		<b>Diversen</b>					
		Bijdrage brandkranen	21,42 st	600,00	12.852,00		Langs erfwegen (50 m)
						<b>€ 12.852,00</b>	
<b>Totaal Nieuwe dorp uit. (ex. BTW)</b>						<b>€ 1.531.117,63</b>	

## **BIJLAGE 5**

**Bovenwijkse voorzieningen en Bovenplase Verevening Schokkerhoek**

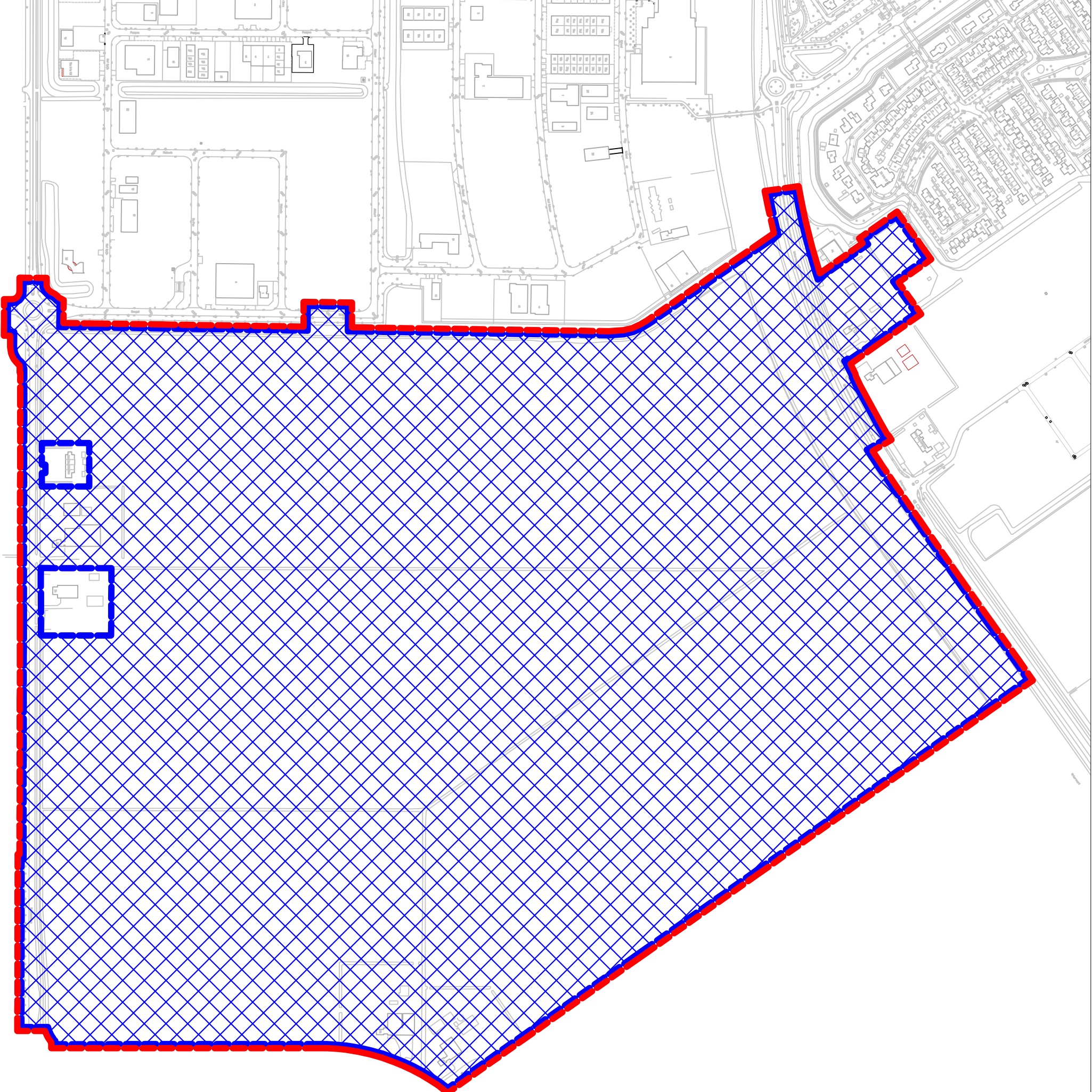
Bovenwijkse voorzieningen		Raming basis	Raming deel	Aandeel	Toe te rekenen aan	Aandeel	Toe te rekenen aan	Aandeel	Toe te rekenen aan	Aandeel	Toe te rekenen aan	Aandeel	Toe te rekenen aan	Aandeel	Toe te rekenen aan	
Nr.	Investerings	Schokkerhoek	bovenwijks	Schokkerhoek	Schokkerhoek	Bestaand gebied	Bestaand gebied	Zwolse Hoek	Zwolse Hoek	Oranjewijk	Oranjewijk	Zeewijk	Zeewijk	Binnendijks bedr.ter.	Binnendijks bedr.ter.	
<b>Verkeer:</b>																
1	Kruising Domineesweg	Verkeersmodellering	€ -	€ 605.000,00	14%	€ 82.395,24	86%	€ 522.604,76	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -
2	Hoofdverkeerstructuur van Urkerweg naar Domineesweg door Schokkerhoek	Verkeersmodellering	€ 2.870.120,00	€ 745.360,00	48%	€ 360.658,06	47%	€ 347.352,23	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -
3	Verbinding 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	€ 1.968.580,46	51%	€ 1.004.377,79	45%	€ 891.432,66	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -
5	Nieuwe dimensionering Domineesweg (inclusief randweg Urk en opschuiven dorpskern)	aantal woningen/m2 uitgeefbaar	€ -	€ -	16%	€ -	84%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -
6	Verwerving gronden verkeer	Verkeersmodellering (gemiddelde)	€ -	€ 467.580,00	36%	€ 169.614,48	64%	€ 297.965,52	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -	0%	€ -
<b>Water:</b>																
1	Meer dan benodigde waterberging Schokkerhoek voor waterbergingsopgaven van andere ontwikkelingen in en nabij Schokkerhoek	aantal woningen/m2 uitgeefbaar	€ 897.717,20	€ 230.581,95	33%	€ 76.860,65	0%	€ -	33%	€ 76.860,65	0%	€ -	0%	€ -	33%	€ 76.860,65
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		Toe te rekenen aan	Aandeel	Toe te rekenen aan	Aandeel	
Nr.	Investerings	Schokkerhoek	Schokkerhoek	Bestaand gebied	Bestaand gebied	
1	Kosten uit ontwikkeling Triangel					
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**

24.05.2017  
Bijlage: deel C kaart 1  
Kenmerk: EXP2017SCH-0101



## **BIJLAGE 2**



# Handboek openbare ruimte

Gemeente Urk, mei 2017



Handboek openbare ruimte Documenttitel

Gemeente Urk, Arjen Selles Opdrachtgever  
03-05-2017 Datum

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Thema verkeersstructuur</b>	<b>7</b>
<b>Thema water</b>	<b>10</b>
<b>Thema groen</b>	<b>13</b>
<b>Thema riolering</b>	<b>14</b>
<b>Oude Dorp en Haven</b>	<b>20</b>
<b>Wonen tot 2000</b>	<b>23</b>
<b>Wonen na 2000</b> <i>Polderwijk, Zeewijk en Oranjewijk</i>	<b>27</b>
<b>Polderwijk</b>	<b>29</b>
<b>Zeewijk</b>	<b>31</b>
<b>Oranjewijk</b>	<b>33</b>
<b>Schokkerhoek</b>	<b>34</b>
<b>Werken</b> <i>Lemsterhoek, Kamperhoek &amp; Zwolsehoek</i>	<b>46</b>
<b>Bijlage details</b>	<b>48</b>
<b>detail 1</b>	<b>49</b>
<b>detail 2</b>	<b>50</b>
<b>detail 3</b>	<b>51</b>
<b>detail 4</b>	<b>52</b>
<b>detail 5</b>	<b>53</b>
<b>detail 7</b>	<b>55</b>



# 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. Naast de samenhangende gebieden zijn er thema's die gebiedsoverstijgend zijn. In dit handboek worden eerst de thema's besproken alvorens gedetailleerder wordt ingegaan op de verschillende deelgebieden. 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.

De te onderscheiden **thema's** in het handboek:

- Verkeersstructuur
- Water en Groen
- Riolering

## Gebiedsindeling

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

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






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.

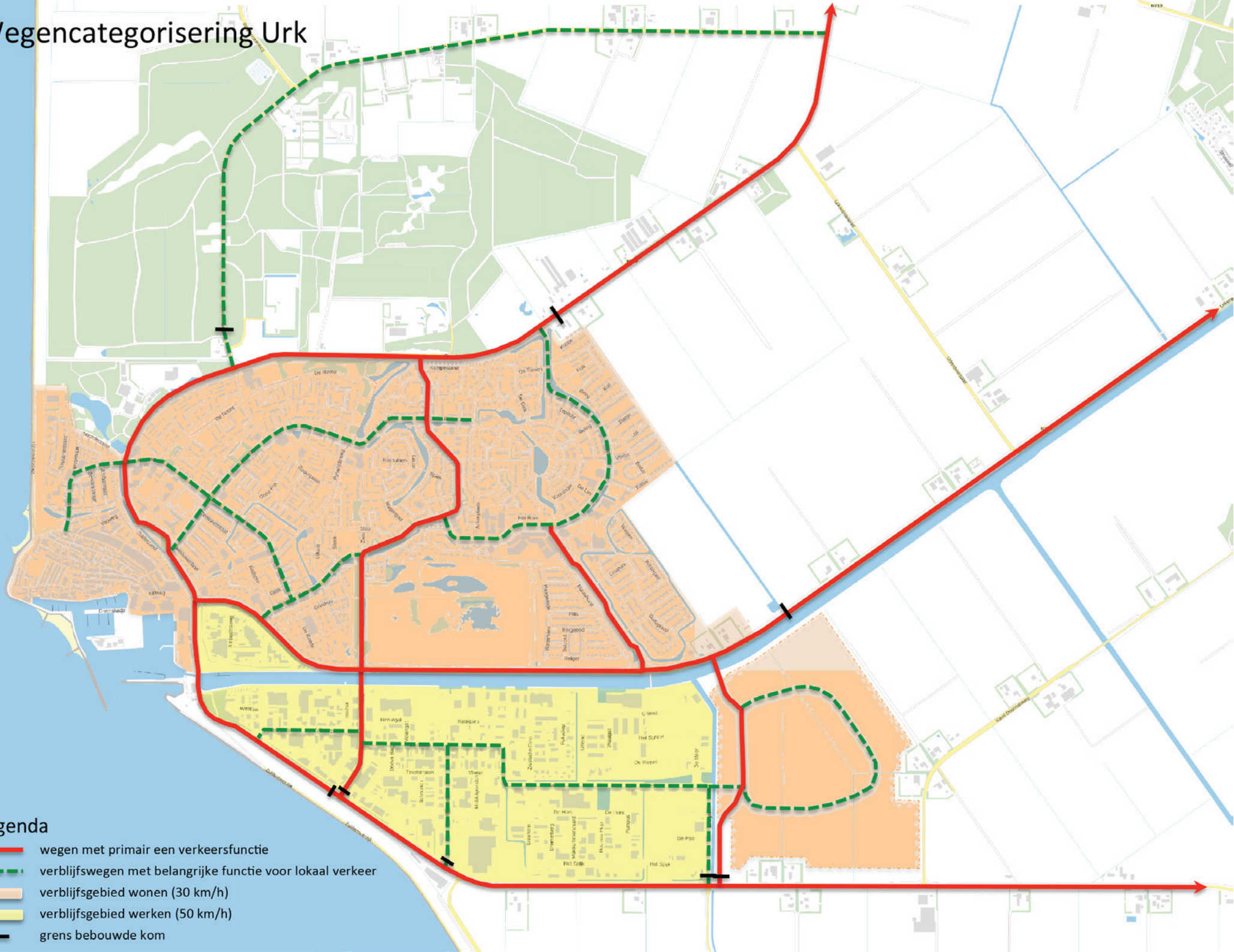
## Dynamisch handboek

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.

# Wegencategorisering Urk

## Legenda

-  wegen met primair een verkeersfunctie
-  verblijfswegen met belangrijke functie voor lokaal verkeer
-  verblijfsgebied wonen (30 km/h)
-  verblijfsgebied werken (50 km/h)
-  grens bebouwde kom





# Thema verkeersstructuur

## Inleiding

De wegen op Urk zijn volgens het landelijke "Duurzaam Veilig Verkeer" principe van CROW ingedeeld in een aantal categorieën. De categorisering van de wegen is de basis voor de toe te passen weginrichting met bijbehorende materialen. Aan de hand van dit plan kunnen de gewenste verkeersmaatregelen en weginrichting worden bepaald.

## Duurzaam Veilig

De categorisering van wegen is een van de belangrijkste verkeersveiligheidsmaatregelen in het kader van Duurzaam Veilig Verkeer. De wegencategorisering is de visie op een verkeersveilig wegennet met een voor de weggebruiker herkenbare inrichting. Het uitgangspunt voor alle wegen is dat deze verkeersveilig moeten zijn. Het doel is een Duurzaam Veilig verkeerssysteem, waarbij functie, vormgeving en gebruik van de weg op elkaar zijn afgestemd. Dit betekent herkenbare en uniforme wegen met het gewenste gedrag van de weggebruiker. De basis begint bij een duidelijk onderscheid in wegen die primair bedoeld zijn voor het afwickelen van verkeer en wegen die primair bedoeld zijn voor het verblijven. In figuur 1 is een afbeelding opgenomen van de wegencategorisering van Urk met de indeling in verkeers- en verblijfswegen van Urk.



### Wegen met primair een verkeersfunctie

De verkeersstromen worden zoveel mogelijk afgewikkeld over wegen met primair een verkeersfunctie. Zoals de naamgeving al aangeeft, zijn wegen met een verkeersfunctie gericht op de doorstroming en afwikkeling van het verkeer. Dit moet er toe leiden dat verkeer zoveel mogelijk van deze wegen gebruik maakt in plaats van de verblijfswegen. De inrichtingskenmerken (opgenomen in tabel 1) zijn daar dan ook op gericht. De maximum snelheid ligt op deze verkeerswegen hoger dan op verblijfswegen en daarnaast dienen zo min mogelijk factoren aanwezig te zijn die de doorstroming nadelig beïnvloeden. Zo zijn uitritten van erven ongewenst en dient snel- en langzaam verkeer gescheiden te worden. Verder is rijrichtingscheiding en lengtemarkering aanwezig om de verkeersstromen goed te geleiden. Op de kruispunten is de voorrang geregeld in het voordeel van de verkeerswegen, om de doorstroming zoveel mogelijk te bevorderen. Uitwisseling van verkeer vindt in principe alleen ter hoogte van kruispunten plaats.



### Verblijfsgebied wonen (30 km/h)

Verblijfswegen zijn daarentegen alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. Wegen met een verblijfsfunctie zijn dan ook gericht op verblijven en de leefbaarheid en niet op doorstroming. Op verblijfswegen moeten alle verkeersdeelnemers juist van dezelfde rijbaan gebruik kunnen maken. Manoeuvres zoals, draaien, keren het laten in en uitstappen van passagiers, laden en lossen, parkeren en het oversteken moet overal veilig kunnen gebeuren. Omdat de verblijfsfunctie belangrijk is moet de snelheid van het gemotoriseerd verkeer laag zijn. Op kruispunten tussen verblijfswegen onderling is de voorrang dan ook niet geregeld.



### **Verblijfswegen met belangrijke functie voor lokaal verkeer**

Binnen verblijfsgebieden hebben een aantal wegen wel een belangrijke verkeersfunctie voor het lokale verkeer. Voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer. Deze wegen worden ook wel eens 'buurtverzamelwegen' genoemd. De inrichting van met name verblijfswegen betreft maatwerk. Hierbij vormen de landelijke richtlijnen de basis. Een essentieel aspect voor de herkenbaarheid en uniformiteit en daarmee het gewenste verkeersgedrag, is bij verblijfswegen uiteindelijk een maximum snelheid van 30 km/h binnen en 60 km/h buiten de bebouwde kom en gelijkwaardigheid tussen wegen.



### **Verblijfsgebied werken (50 km/h)**

De inrichting van wegen moet in overeenstemming zijn met het gebruik en daarmee ook met de geldende maximum snelheid. Vanwege brede wegen en lange rechtstanden op bedrijventerreinen is een maximum snelheid van 30 km/h veelal niet geloofwaardig. Daarom geldt op bedrijventerreinen een maximum snelheid van 50 km/h. De overige inrichtingskenmerken voor verblijfswegen worden op bedrijventerreinen wel zoveel mogelijk nagestreefd.

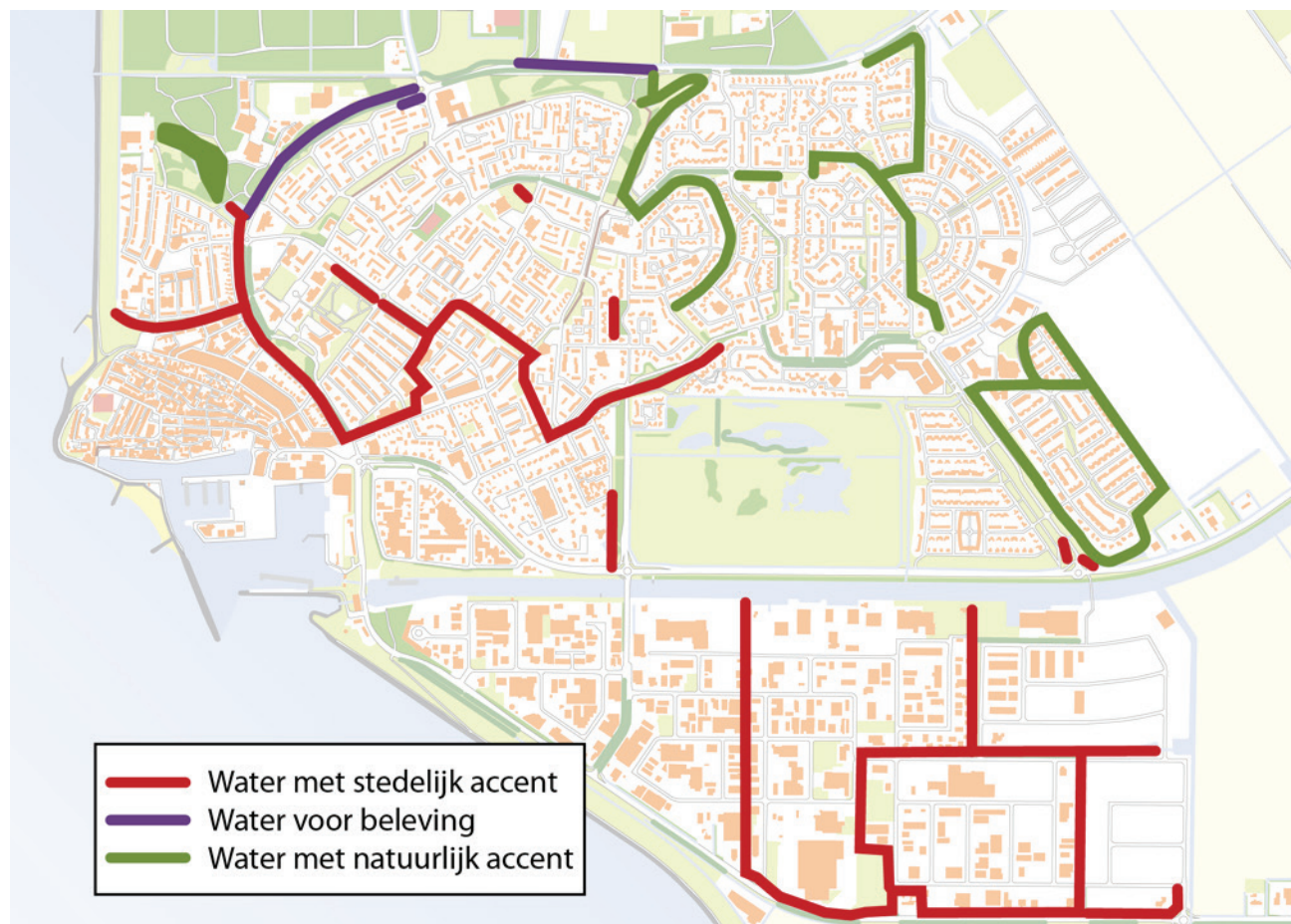
### **Inrichtingskenmerken wegen**

Zoals aangegeven dient voor het uiteindelijk goed en verkeersveilig functioneren van het totale wegennet de vormgeving van de wegen in overeenstemming te zijn met de functie en het gebruik. Omdat de weggebruiker uit de inrichting van de weg moet kunnen "lezen" welk verkeersgedrag van hem of haar wordt verwacht, dienen de wegen met dezelfde functie zo uniform mogelijk te worden ingericht. In tabel 1 zijn de inrichtingskenmerken per type weg voor Urk weergegeven. Deze sluiten aan bij de landelijke inrichtingskenmerken van CROW, zodat ook weggebruikers van buiten Urk en vice versa in elke situatie weten welk verkeersgedrag er van hem of haar wordt verwacht en verwacht kan worden. De in tabel 1 opgenomen inrichtingskenmerken zijn bedoeld als vertrekpunt bij herinrichtingen en de aanleg van nieuwe wegen. Dit betekent niet dat in elke situatie elk inrichtingskenmerk moet worden toegepast. De inrichting van wegen blijft door de lokale omstandigheden altijd maatwerk. De inrichtingskenmerken zijn dan ook bedoeld om bij afwijking van één of meer inrichtingskenmerken een inschatting te kunnen maken welke verkeerseffecten dit heeft.

	wegen met primair een verkeersfunctie	verblijfswegen met belangrijke functie voor lokaal verkeer	verblijfsgebied wonen (30 km/h)	verblijfsgebied werken (50 km/h)
maximum snelheid	50, 70 km/h	30 km/h	30 km/h	50 km/h
verharding	asfalt	elementen	elementen	elementen
wegbreedte	≥ 7 meter	7 meter	≤ 6 meter	8 meter
kruispunttype onderling	voorkeur rotonde of geregelde voorrang	gelijkwaardig/inritconstructie	gelijkwaardig	gelijkwaardig
asmarkering	dubbel doorgetrokken	geen	geen	geen
kantmarkering	onderbroken	geen	geen	geen
bushaltes	buiten rijbaan	op rijbaan	geen	geen
parkeren	geen	naast rijbaan	op/ naast rijbaan	naast rijbaan
erfaansluiting	geen	op rijbaan	op rijbaan	op rijbaan
fysieke snelheidsremmer	middengeleiders, asverspringing	wonen: verhoogd kruispunt, wegversmalling werken: geen	incidenteel verhoogd kruispunt	geen
fietsvoorziening	vrijliggende fietspaden/ fietsstroken	suggestiestroken/ fietsstroken	geen	geen
oversteek langzaam verkeer	op kruispunt	op kruispunt, wegvak	op kruispunt, wegvak	op kruispunt, wegvak
openbare verlichting	stalen lichtmast, 7 meter hoog	stalen lichtmast, 7 meter hoog	oude dorp klassiek/ aluminium lichtmast 6 meter hoog, aluminium paaltop 4 meter hoog	aluminium lichtmast, 8 meter hoog
afwatering	via bermen/ banden	via banden, waterpasserend	via banden, waterpasserend	via banden

Tabel 1; vertrekpunt inrichtingskenmerken wegencategorisering Urk

# 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 categorieïndeling 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. Zodat het beleidsplan groen is geschreven volgt ook de inhoud voor het kwaliteitshandboek.

Hierin wordt ondermeer beschreven hoe het groen vorm moet krijgen langs de verschillende categorieën wegen en gebieden.

Vooruitlopend op het beleidsplan is voor Schokkerhoek het groen meegenomen in het integrale ontwerp van de wijk. In Schokkerhoek zijn een aantal kernmerkende structuren te herkennen. Deze hebben elk zijn/haar eigen identiteit en verschillen daarmee in beplanting.

Onderstaand de te onderscheiden structuren.

- De laanstructuur langs de gebiedsontsluitingsweg
- De eenzijdige laanstructuur langs de ringweg
- De Clusters (woon- en centrumcluster). Waarbij de relatie met de omgeving aanwezig dient te blijven. Hiervoor is het idee om geen onderbeplanting toe te voegen.
- De boom in boomgroepen en solitairen in de buurten
- De laanstructuren op de Akkers (elke straat eigen identiteit)
- De hagen rondom de parkeerplaatsen

De basis voor het groen is gras of een bodembedekker.



## Legenda

- Populus tremula 'Erecta', Tilia europaea 'Euchlora', Ulmus 'Columella', Acer saccharum 'Legacy', Carpinus betulus 'Fastigiata', Alnus x spaethii 'Spaeth'
- Liguidambar styraciflua (Amberboom)  
Carpinus Betulus (haagbeuk) rondom parkeerplaatsen
- Populus tremula 'Erecta' 16-18  
Carpinus Betulus (haagbeuk) rondom parkeerplaatsen
- Ulmus 'Columella', Populus tremula 'Erecta', salix sepulcralis 'Chrysocoma' bodembedekker onder bomenrij
- Populus tremula 'Erecta', Ulmus 'Columella' + bosplantsoen
- Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis' / Gleditsia triacanthos 'Street keeper'
- Gleditsia triacanthos 'Street keeper'

### Mogelijke soorten voor de overige gebieden:

Acer compostre 'Elsrijk', Betula pendula 'Fastigiata' of 'Leciniata', Crataegus 'Paul Scarlet', Crataegus monogyna 'Stricta', Crataegus laevigata 'Carrieni', Prunus cerasifera 'Nigra', Pyrus calleryana 'Capital', Malus 'Mokum of 'Royalty of 'Rudolph' + eetbare soorten, Fagus sylvatica, Amelanchier lamarckii, Robinia pseudoacacia 'Frisia' of 'Bessoniana' of 'pyramidalis', Prunus en Ribes: (eetbare soorten), Sorbus aucuparia 'Fastigiata' of 'Sheerwater seedling'

### Algemeen

Dit beplantingsplan gaat in op de belangrijkste hoofdstructuren voor Schokkerhoek. Voor de overige delen zal een gedetailleerd beplantingsplan worden opgesteld en moet worden afgestemd en goedgekeurd door de gemeente Urk. De afstemming zal o.a. gaan over soortkeuze, plantmaat en plantafstand.  
De bermen van de hoofdstructuren bestaan uit gras aangevuld met

# 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 vrijval riolering 111 km
- Gemengd riool 41 km
- Vuilwater riool 31 km
- Hemelwater riool 39 km (waarvan 5 km 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

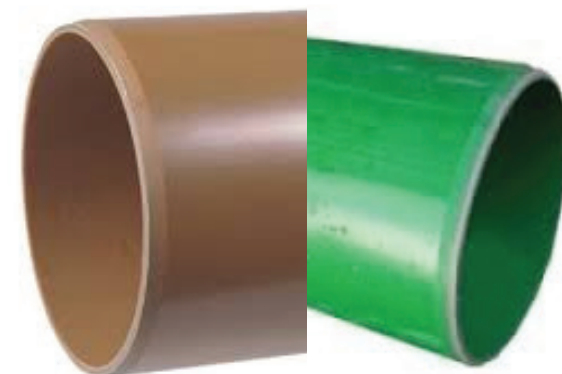


**Trottoirkolken (zeewijk)**  
TBS-TRK 2020



**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.





# Deelgebieden

## **Gebiedsindeling**

In Urk is gekozen voor een indeling in een vijftal gebieden.

Het betreft:

- Oude Dorp en Haven
- Wonen voor 2000
- Wonen na 2000
- Schokkerhoek
- 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.

# 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 haventerrein. Deze zijn echter nog niet bekend. Hier ligt nog een ontwerpopgave.



## 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. Velopa traffic
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
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 6009
Bloembakken:	Zoveel mogelijk aanpassen aan gebruikte materialen in het gebied. Dus in principe geen betonmaterialen
OV:	klassiek gietaluminium Imh 4m type: Antieko, armatuur Oude Gracht
Toeristische bewegwijzering :	Meerpalen met witte kop
Straatnaamborden:	klassieke stijl
Hekwerk:	Natuurlijk hekwerk

# Oude Dorp/Haven



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



Het gewenste beeld voor de recreatie  
havens



Looproute door Oude Dorp  
havens





## 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:	b.k.k. 21,5x10,5x8cm, 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. Velopa traffic
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
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, 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
Hekwerk:	Natuurlijk hekwerk

# Wonen tot 2000



Palenscherm 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)



Voetgangersoversteek (zebra)



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



Wonen voor 2000  
In een relatief nieuwe wijk



Natuurlijk Hekwerk



Uitneembare paal



## 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. Velopa traffic
Banken:	Stalen zitbank, Falco perfo met rugleuning, kleur RAL 5010 blauw
Prullenbakken:	Bammens prullenbak Capitale Kleur RAL 5010 blauw, incl. verzinkte staander
Fietsrekken:	Rijwielrek Falco Ideaal, enkelzijdig (6 pts, 2,25 m h.o.h.), kleur RAL 5010 blauw
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 6009
Hekwerk:	Natuurlijk hekwerk

# Polderwijk



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



Fietspad Kop Polderwijk



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



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

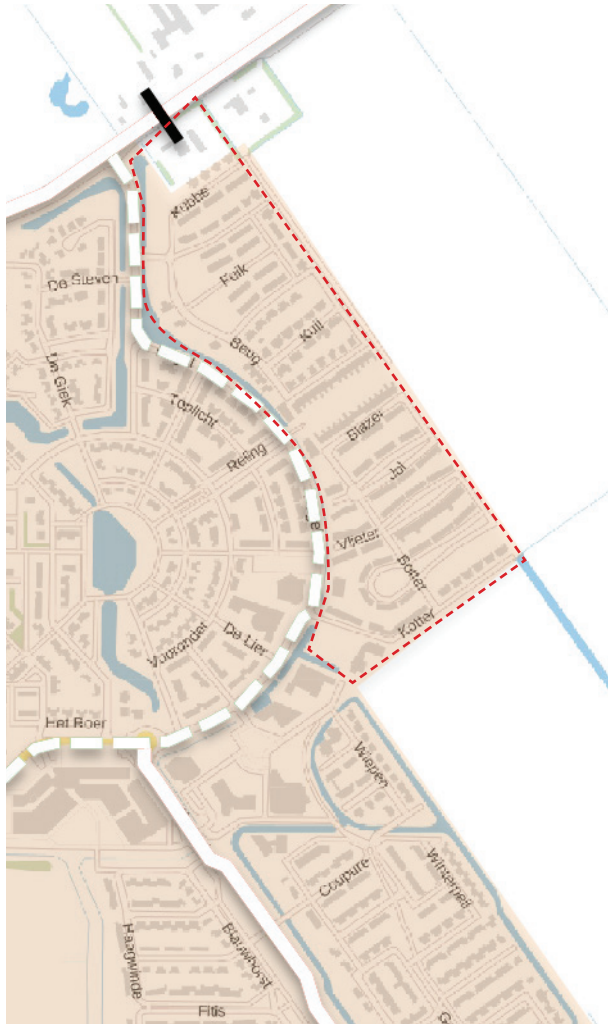


Langsparkeren met inrit  
Wf toepassen in trottoir t.p.v. inrit



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. Velopa traffic
Banken:	Stalen zitbank, Falco perfo met rugleuning, kleur RAL 6009
Prullenbakken:	Bammens prullenbak Capitale RAL 6009, incl. verzinkte staander
Fietsrekken:	Rijwielrek Falco Ideaal, enkelzijdig (6 pts, 2,25 m h.o.h.), kleur RAL 6009
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 6009
Hekwerk:	Natuurlijk hekwerk



# Zeewijk



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

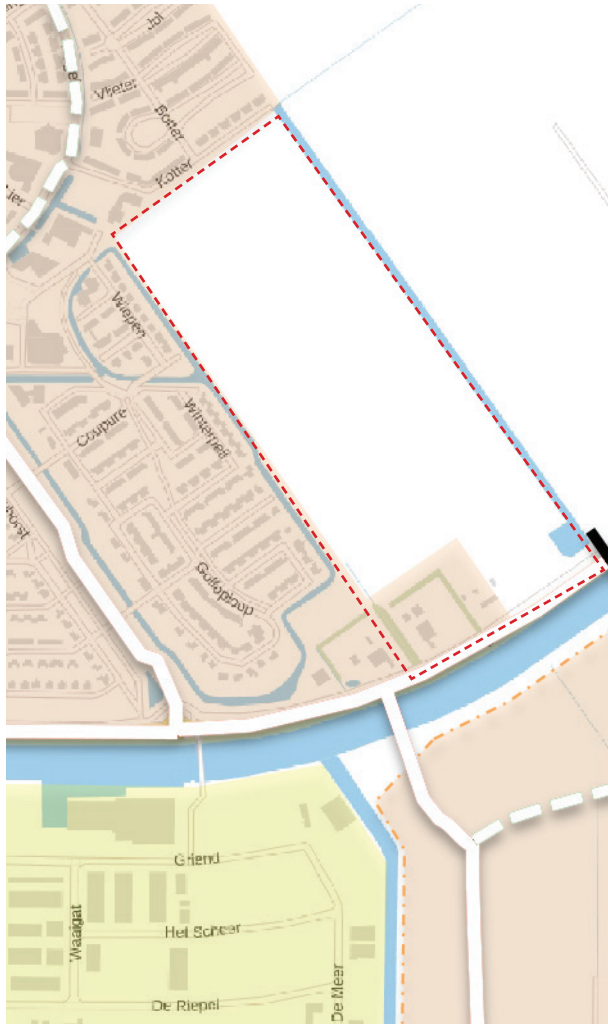


Algemeen straatbeeld Zeewijk  
In nieuwe situaties kunststof afzetzpalen gebruiken



Lichtmast, LED

## Materialen ORANJEWIJK



### Bestrating:

Rijbaan:	b.s.s. standaard dikformaat, 80 mm, type: Nostalgica, waterpasserend, 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)
Verhoogd kruisingsvlak	straatbaksteen Bylandt Terra Nova A4-12 8 cm.
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. Velopa traffic
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
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 6009
Hekwerk:	Natuurlijk hekwerk

# Oranjewijk



Algemeen straatbeeld Oranjewijk



Algemeen straatbeeld Oranjewijk



Boomkrans



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

# Schokkerhoek

## Omschrijving en uitgangspunten

Schokkerhoek is de laatste uitbreidingswijk na 2000. Schokkerhoek is op dit moment in de planontwikkelingsfase.

De locatie van de woonwijk Schokkerhoek ligt als het ware in de schaduw van en letterlijk onder de rook van het bedrijfsterrein Zwolsche Hoek. De Urkervaart vormt de scheiding tussen de nieuwe wijk en het woondorp Urk (zowel het nabij gelegen Urkerhart met diverse dagelijkse voorzieningen als het centrum in het Oude Dorp). Om goede voorwaarden te creëren voor een nieuwe woonwijk op deze plek, is de verbinding met het woondorp Urk als een zogenaamd verlengstuk van groot belang. Om deze te bewerkstelligen wordt de locatie Schokkerhoek in de noordwestelijke hoek met een brug over de Urkervaart met (het woondorp) Urk voor zowel auto's als fietsers verbonden. Tegelijkertijd wordt ingezet op een diversiteit aan woonmilieus. Hierdoor wordt het enerzijds mogelijk voor verschillende vragen uit de markt ook verschillende oplossingen te kunnen aanbieden. Anderzijds biedt dit unieke kansen om een nieuwe Urkse woonsfeer te realiseren, duidelijk afwijkend van de reeds gerealiseerde recente woonwijken. Elke buurt krijgt een eigen identiteit.



## Materialen SCHOKKERHOEK - EILAND

Sfeer: statig, authentiek

Op het Eiland worden, net als op het oorspronkelijke eiland, de statige woningen ondersteund door gebakken materialen in de openbare ruimte. Op dit Eiland wordt echter straatmeubilair toegepast 'van deze tijd' zodat voorkomen wordt dat hier sprake gaat zijn van een historiserend karakter.

### Bestrating:

Rijbaan:	waterpasserend gebakken, keiformaat, keperverband, kleur rood bruin
Visuele molgoot:	gebakken, dikformaat, 5 strekse lagen, kleur rood bruin
Rabatstrook:	gebakken, dikformaat, elleboogverband, kleur rood bruin
Trottoir:	gebakken, waalformaat, halfsteens verband, kleur rood bruin
Parkeervak:	gebakken, dikformaat, halfsteens verband, kleur rood bruin

### Kantopsluiting:

Rijbaan – gras:	opsluitband 10/20 cm, kleur antraciet
Trottoir – kavel:	opsluitband 6/20 cm kleur antraciet
Parkeervak – trottoir:	trottoirband 5/20x20 cm, kleur antraciet

### Meubilair:

Straatnamenborden :	klassieke stijl
Openbare verlichting:	passend bij statig en authentiek, stalen mast, kleur RAL 7016, lichtpunthoogte 4,0 meter, LED-armatuur (afstemmen met gemeente)
Banken:	Falco Perfo met rugleuning, kleur antraciet RAL 7016
Prullenbakken:	Bammens prullenbak, kleur antraciet RAL 7016
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 7016
Paaltjes:	Velopa traffic



# Sfeer Eiland



Klassieke straatnaamborden



Gebakken Waterpasserende  
verharding



Sfeer straatbeeld Eiland

## Materialen SCHOKKERHOEK - NIEUWE DORP

Sfeer: compact, dorps

beton als basis materiaal. De beide groene hoven zijn gesitueerd rond grasvelden waar hagen rond parkeerplaatsen en solitaire bomen het beeld bepalen, afgewisseld met speeltoestellen. De toe te passen materialen zijn vastgelegd in het dan vigerend 'Handboek openbare ruimte' van de gemeente Urk.

Bestrating:

Rijbaan:	waterpasserend betonstraatstenen, keiformaat, keperverband, kleur bruin genuanceerd
Visuele molgoot:	waterpasserend betonstraatstenen, dikformaat, 5 strekse lagen, kleur bruin genuanceerd
Rabatstrook:	waterpasserend betonstraatstenen dikformaat, elleboogverband, kleur bruin genuanceerd
Trottoir:	betonstraatstenen, halfsteens verband, kleur bruin genuanceerd
Parkeervak afscheiding:	betonstraatsteen, dikformaat, kleur bruin genuanceerd
Parkeermat:	betonstraatstenen dikformaat, halfsteensverband : kleur antraciet

Kantopsluiting:

Rijbaan – trottoir:	trottoirband 5/20x20 cm, kleur antraciet
Trottoir – kavel:	opsluitband 6/20cm, kleur antraciet
Rijbaan – groene hoven:	brede verhoogde band 38/40x20 cm, kleur antraciet

Meubilair:

Straatnamenborden:	normaal, waar mogelijk op gevel bevestigen
Openbare verlichting:	zie <a href="#">wegencategorisering/wonen na 2000 (type afstemmen met gemeente)</a>
Banken:	Falco Perfo met rugleuning, kleur dennengroen RAL 6009
Prullenbakken:	Bammens prullenbak, kleur dennengroen RAL 6009
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 6009
Paaltjes:	Velopa traffic



# sfeer Nieuwe Dorp



Sfeer straatprofiel; trottoir, rijbaan en rabatstrook



Parkeren in parkeercoffers omringd door hagen



Brede antraciete band



Waterpasserende verharding betonstraatstenen



## Materialen SCHOKKERHOEK - DE AKKERS

Sfeer: modern en strakke vormen aansluitend bij of verwijzend naar de rationele verkaveling van de polder.

Alles wordt uitgevoerd in beton. Er is sprake van formele profielen met een duidelijke plek voor de voetganger, fietser en auto. Binnen de Kop van de Akkers geldt een afwijkend inrichtingsbeeld: robuuster en industriëler maar wel zorgvuldig afgestemd op een woonomgeving.

### Bestrating

Rijbaan:	waterpasserend betonstraatstenen, keiformaat, keperverband, kleur heidepaars
Visuele molgoot:	waterpasserend betonstraatstenen, dikformaat, 5 strekse lagen, kleur heidepaars
Rabatstrook:	waterpasserend betonstraatstenen dikformaat, elleboogverband, kleur heidepaars
Trottoir:	betonnen dubbele dubbelklinkers 42x21x8 cm halfsteens verband, kleur grijs
Parkeervak afscheiding:	betonstraatsteen, dikformaat, kleur heidepaars
Parkeemat:	betonstraatstenen dikformaat, halfsteensverband : kleur antraciet
Fietspad:	betonnen dubbele dubbelklinkers 42x21x8 cm halfsteens verband, kleur grijs

### Kantopsluiting:

Rijbaan – trottoir:	trottoirband 5/20x20 cm, kleur grijs
Trottoir – kavel:	opsluitband 6/20 cm, kleur grijs
Fietspaden:	opsluitband 10/20 cm kleur grijs

### Meubilair:

Straatnamenborden:	normaal
Openbare verlichting:	zie <a href="#">wegencategorisering/wonen na 2000 (afstemmen met gemeente)</a>
Banken:	Falco Perfo met rugleuning, kleur dennengroen RAL 6009
Prullenbakken:	Bammens prullenbak, kleur dennengroen RAL 6009
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 6009
Paaltjes:	Velopa traffic



# sfeer Akkers



Sfeer straatbeeld: Parkeetplaatsen verhoogd op trottoir



Waterpasserende verharding betonstraatstenen



Sfeer havenachtig profiel; alles op  
gelijke hoogte, onderscheid d.m.v.  
tinten in materiaal en manier van  
leggen, afstemmen op architectuur

## Materialen SCHOKKERHOEK - KOP VAN DE AKKERS

### Bestrating

Rijbaan:	waterpasserend betonstraatstenen, keiformaat, keperverband, kleur grijs/antraciet
Visuele molgoot:	waterpasserend betonstraatstenen, dikformaat, 5 strekse lagen, kleur grijs/antraciet
Rabatstrook:	waterpasserend betonstraatstenen dikformaat, elleboogverband, kleur grijs/antraciet
Trottoir:	betonnen dubbele dubbelklinkers 42x21x8 cm halfsteens verband, kleur grijs
Parkeervak afscheiding:	betonstraatsteen, dikformaat, kleur grijs
Parkeermat:	betonstraatstenen dikformaat, halfsteensverband : kleur grijs/antraciet
Fietspad:	betonnen dubbele dubbelklinkers 42x21x8 cm halfsteens verband, kleur grijs

### Kade:

Damwand:	damplank, kleur coating antraciet RAL 7016
Stalen deksloof:	kleur coating antraciet RAL 7016
Trottoir onder bij damwand:	betonstraatstenen, dikformaat, halfsteensverband, kleur grijs/antraciet
L-wand:	beton met corten staal plaat

### Kantopsluiting:

Trottoir – kavel:	opsluitband 6/20 cm, kleur grijs
Rijbaan – groene	brede verhoogde band 38/40x20 cm, kleur grijs
Fietspaden:	opsluitband 10/20 cm kleur grijs

### Meubilair:

Straatnamenborden:	normaal , waar mogelijk op gevel
Openbare verlichting:	zie wegencategorisering/wonen na 2000 (afstemmen met gemeente)
Banken:	Falco Perfo met rugleuning, kleur antraciet RAL 7016
Prullenbakken:	Bammens prullenbak, kleur antraciet RAL 7016
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 7016
Paaltjes:	Velopa traffic



# sfeer Kop van de Akkers



## Materialen SCHOKKERHOEK - WOONCLUSTER

Sfeer: een landelijke uitstraling  
alles wordt uitgevoerd in beton. In dit cluster ontbreekt een trottoir. Voetgangers maken of gebruik van het pad buitenom (langs de groene omzoming) of via de woonstraat, gemengd met het autoverkeer.

### Bestrating

Rijbaan:	waterpasserend betonstraatstenen, keiformaat, keperverband, kleur geel/antraciet
Rabatstrook:	waterpasserend betonstraatstenen dikformaat, elleboogverband, kleur geel/antraciet
Trottoir/woonpad:	betonnen dubbelklinkers 21x21x8 cm halfsteens verband, kleur grijs
Fietspad:	betonnen dubbele dubbelklinkers 42x21x8 cm halfsteens verband, kleur grijs

### Kantopsluiting:

Rijbaan – groen:	trottoirband 5/20x20cm, kleur antraciet
Rabat – kavel:	opsluitband 6/20cm kleur antraciet
Fietspaden:	opsluitband 10/20 cm kleur antraciet

### Meubilair:

Straatnamenborden:	normaal
Openbare verlichting:	zie wegencategorisering/wonen na 2000 (afstemmen met gemeente)
Banken:	Falco Perfo met rugleuning, kleur dennengroen RAL 6009
Prullenbakken:	Bammens prullenbak, kleur dennengroen RAL 6009
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 6009
Paaltjes:	Velopa traffic



# sfeer Wooncluster



## Materialen SCHOKKERHOEK - CENTRUMCLUSTER

Sfeer een compact, stenig 'centrum'ensemble

als basis verhardingsmateriaal wordt beton gebruikt. De 'waterbak' als scheiding tussen het onderwijs en de overige voorzieningen in het centrum krijgt een hoogwaardige uitvoering met gemetselde kadewanden en houten vlonders langs het water. In de eerste fase wordt deze 'waterbak' mogelijk nog niet aangelegd. Bij een vervolgfase wordt deze 'waterbak' onderdeel van de waterhuishoudkundige structuur van de wijk met een afwateringsfunctie. Het centrale hart van het centrum vormt het parkeerplein met rond-rij functie. Dit plein wordt aantrekkelijk ingericht met hoogwaardig verlichting en overig straatmeubilair. Door een groene omzoming van een dubbele bomenrij wordt het Centrumcluster herkenbaar langs de Gebiedsontsluitingsweg. Fiets- en wandelpaden zijn in het profiel van de groene omzoming geïntegreerd.

### Bestrating

Rijbaan:	water passerende betonstraatstenen, keiformaat, keperverband, kleur nader te bepalen
Parkeervak afscheiding:	water passerende betonstraatsteen, dikformaat, kleur nader te bepalen
Parkeermat:	betonstraatstenen dikformaat, halfsteensverband, kleur nader te bepalen
Plein:	water passerende gebakken klinkers, kleur nader te bepalen
Fietspad:	betonnen dubbele dubbelklinkers 42x21x8 cm halfsteens verband, kleur nader te bepalen

### Kantopsluiting:

Rijbaan – groen:	trottoirband 5/20x20cm, kleur nader te bepalen
Fietspaden:	opsluitband 10/20 cm kleur nader te bepalen

### Meubilair:

Straatnamenborden:	waar mogelijk op gevel
Openbare verlichting:	passend bij centrum: nader te bepalen (8m hoge stalen masten, slanke paaltoppen, sfeerverlichting)

### Houten vlonders

Gemetselde muurtjes:	t.p.v. waterbak; kleur afgestemd op architectuur
Banken:	Falco Perfo met rugleuning, kleur nader te bepalen
Prullenbakken:	Bammens prullenbak, kleur nader te bepalen
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 6009
Paaltjes:	Velopa traffic







## 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:

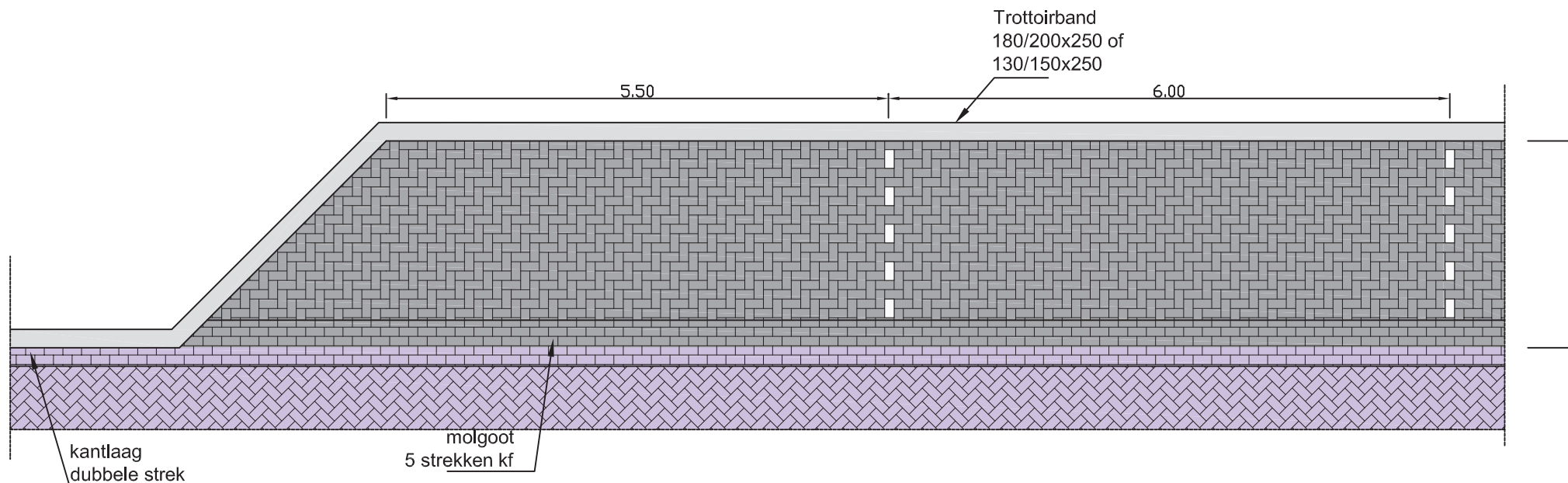
Straatkolken:	TBS-STR 9736
Trottoirkolken:	TBS-TRK 4717

### 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. Velopa traffic
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
Fiestbeugel:	Fietsbeugel falco 41,5mm, kleur RAL 6009

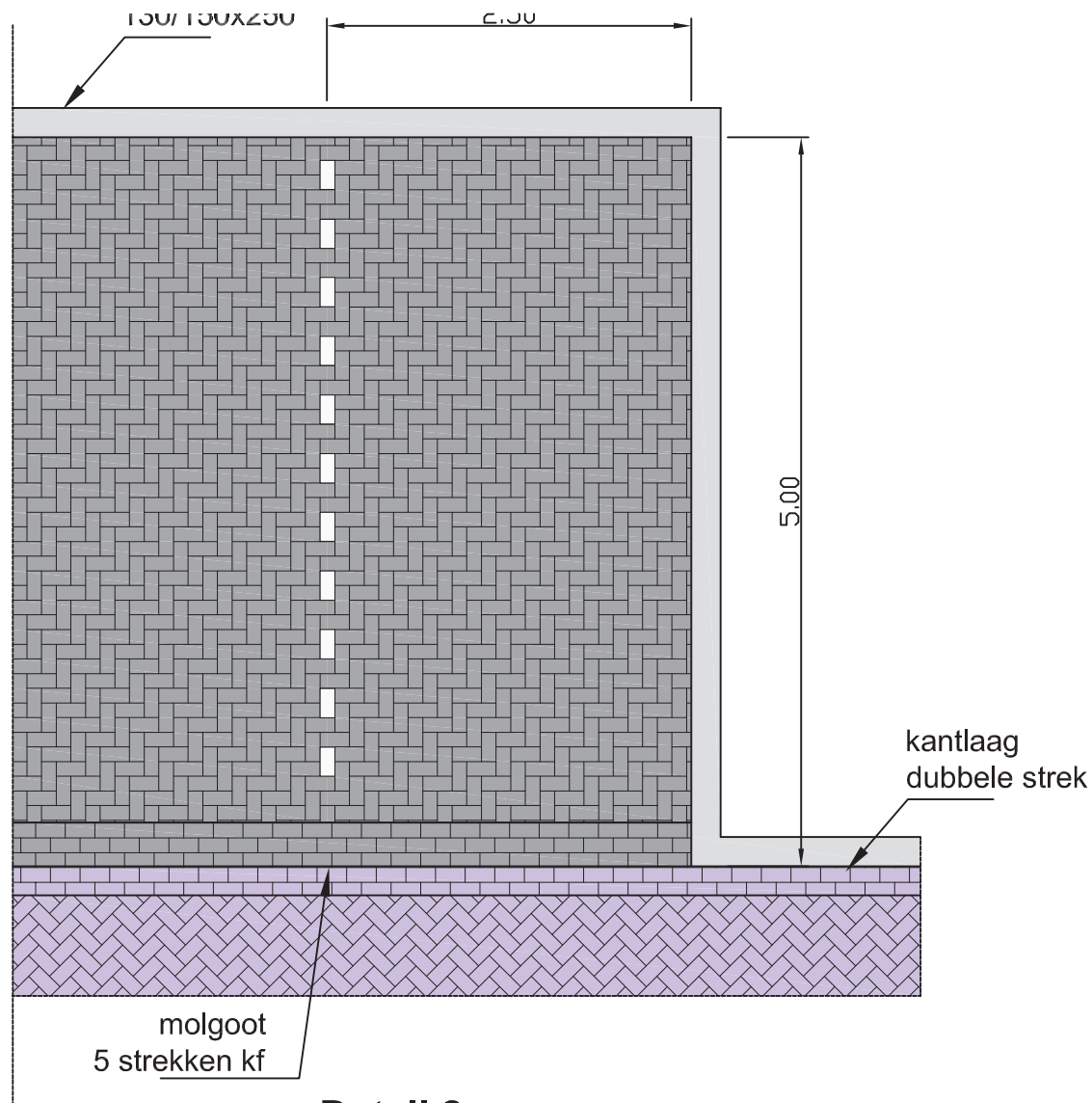
# Bijlage details

# detail 1



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

## detail 2

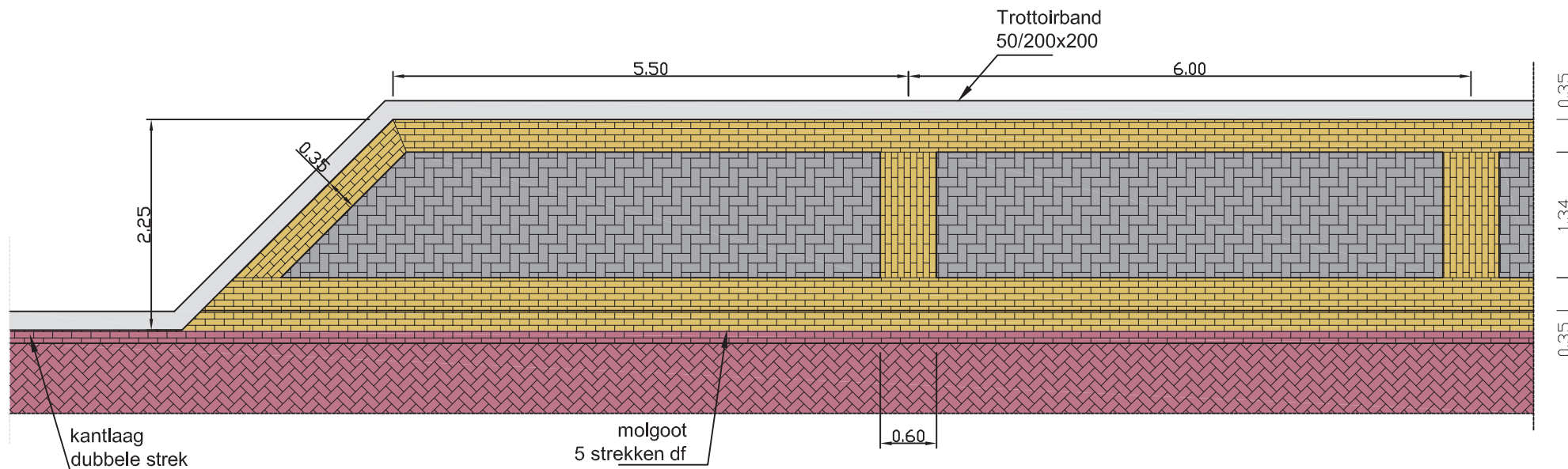


### Detail 2

**Wonen voor 2000, Polderwijk en Werken**

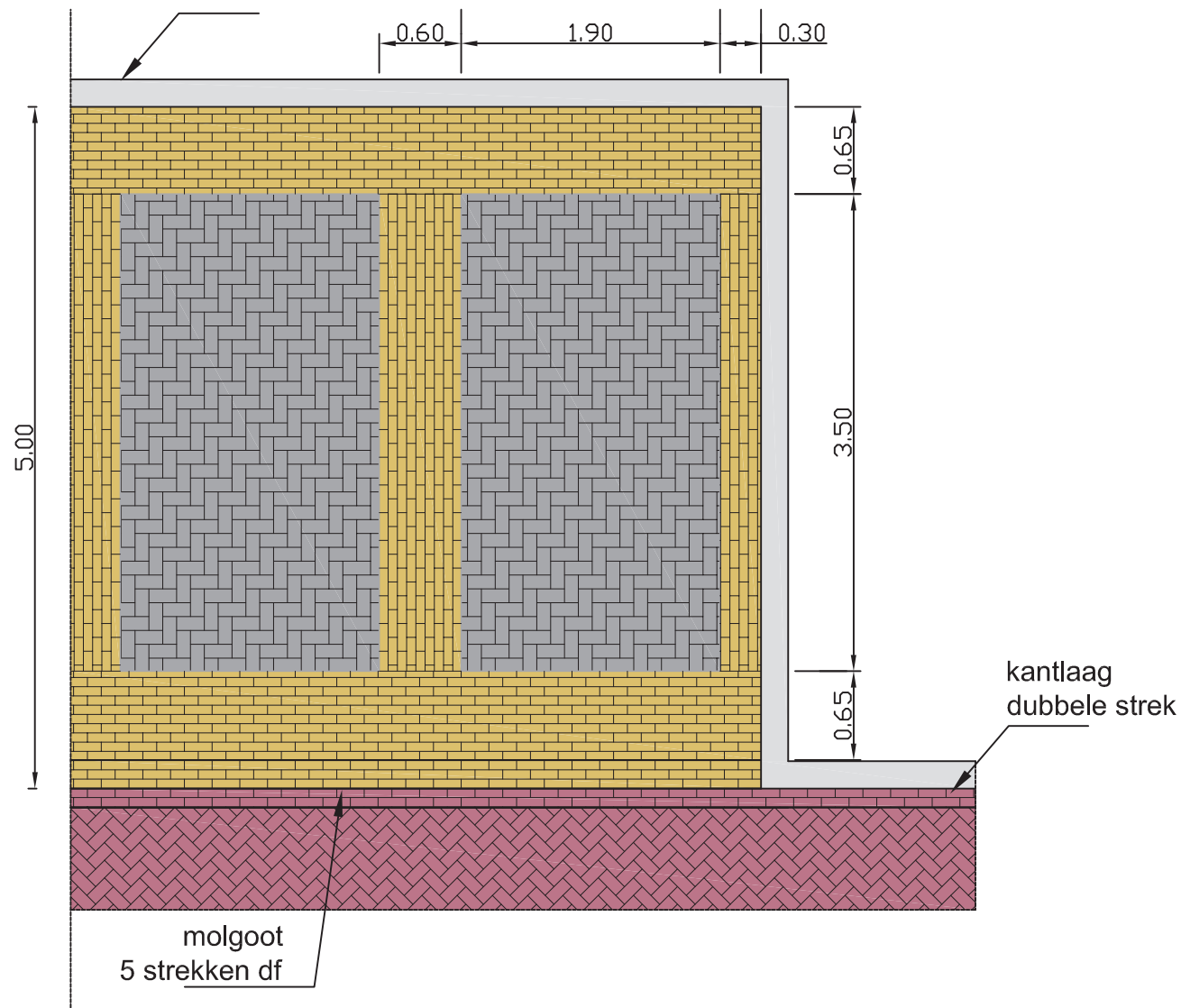
kopsparkeren / molgoot / kantlaag

# detail 3



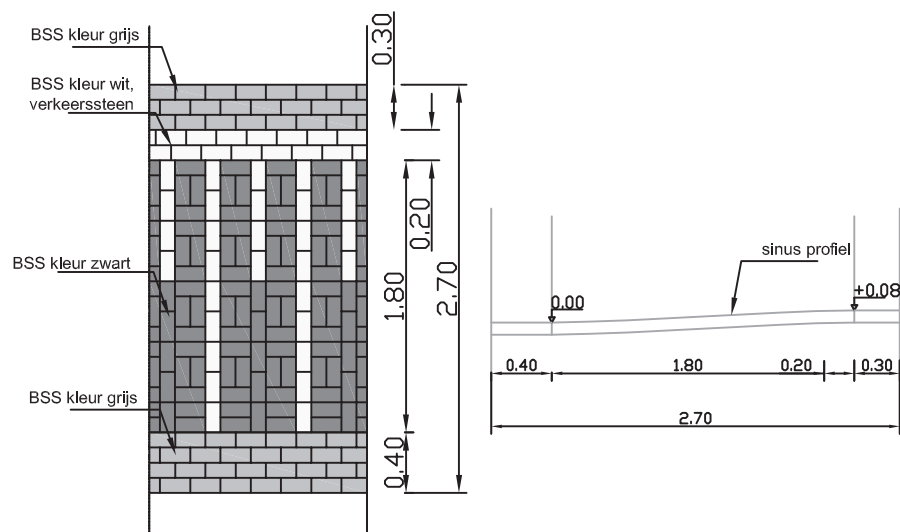
**Detail 3**  
**Wonen na 2000 Zeewijk**  
Langsparkeren / molgoot / kantlaag

# detail 4

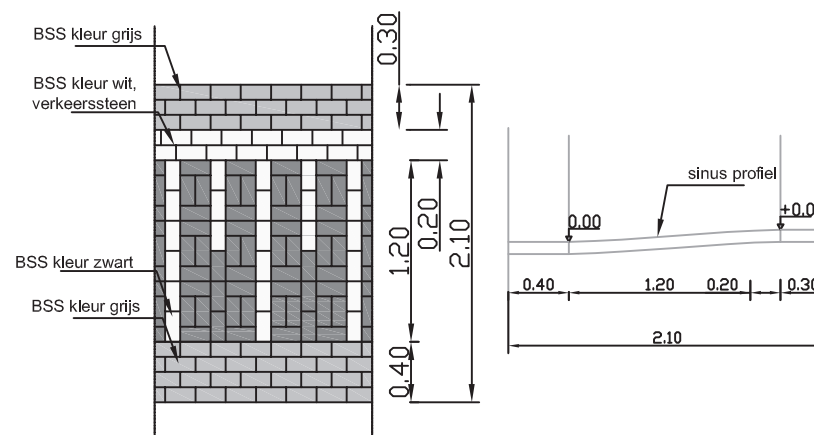


**Detail 4**  
**Wonen na 2000 Zeewijk**  
kosparkeren / molgoot / kantlaag

# detail 5



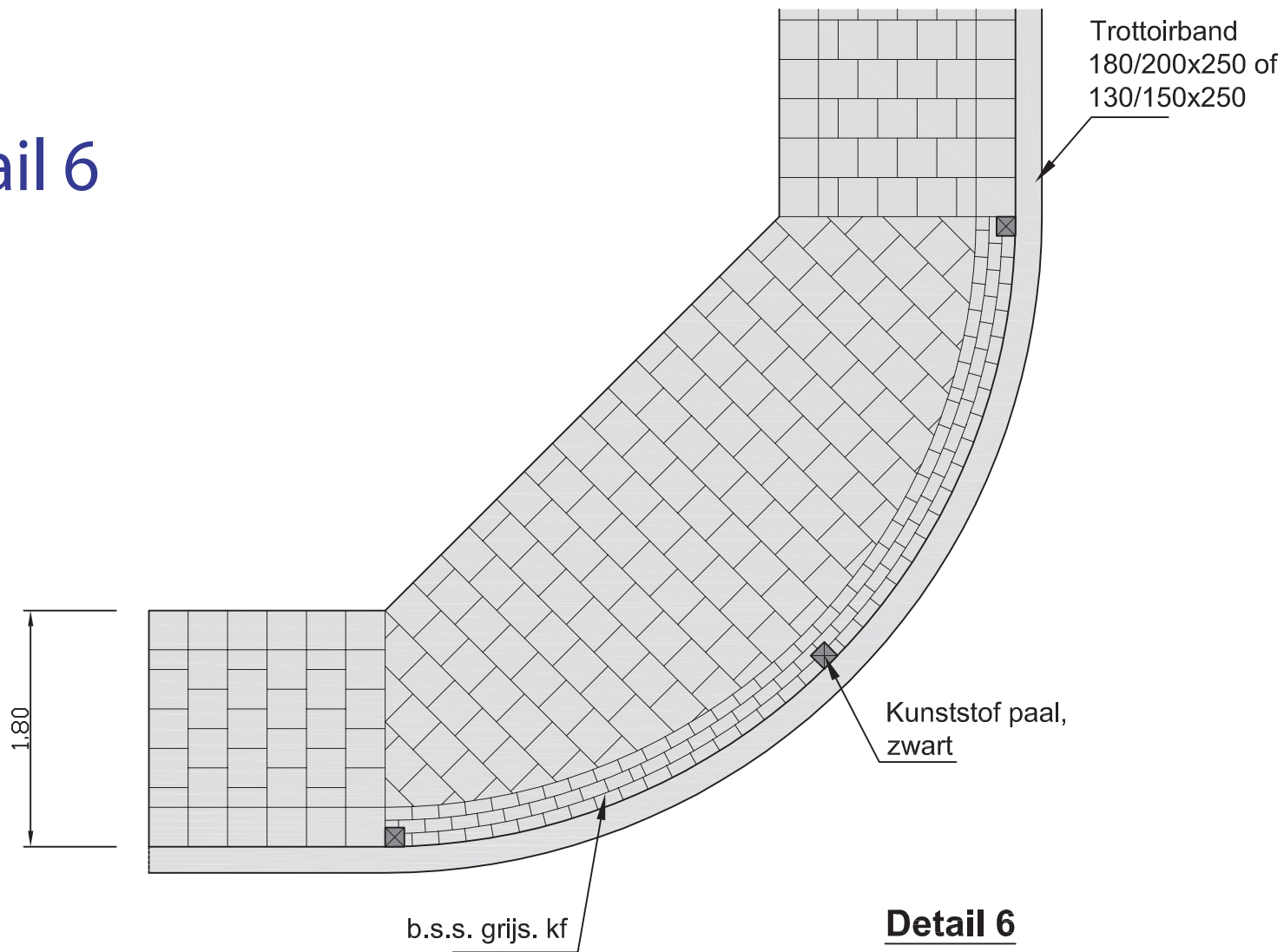
Detail drempel  
50 km/u  
schaal 1:50



Detail drempel  
30 km/u  
schaal 1:50

## Detail 5 Drempel details alle gebieden

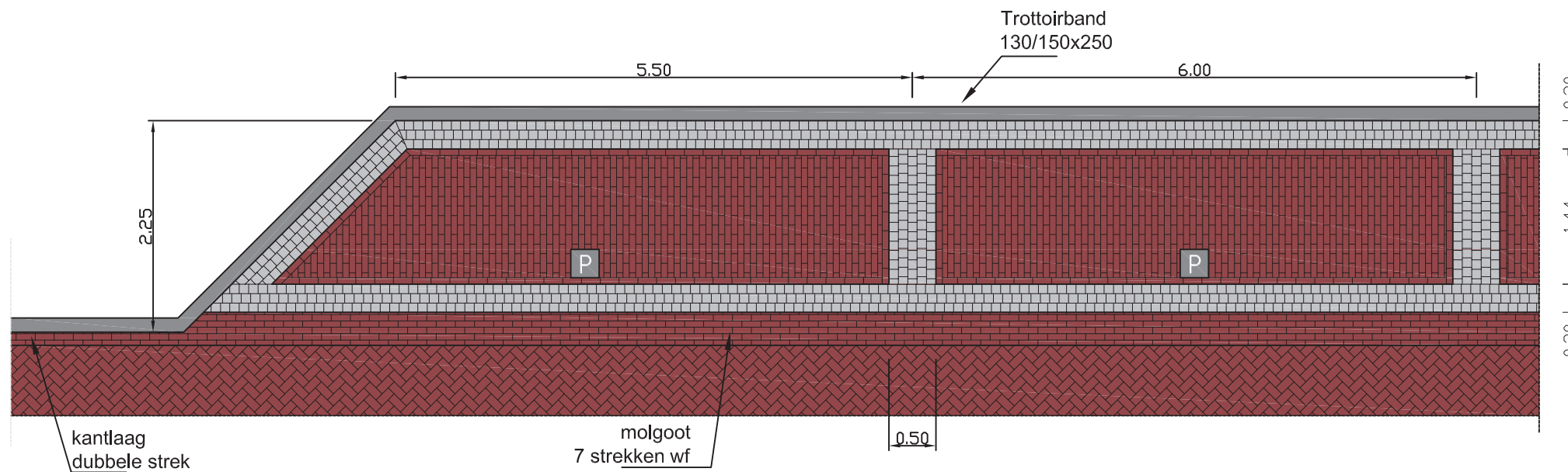
# detail 6



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



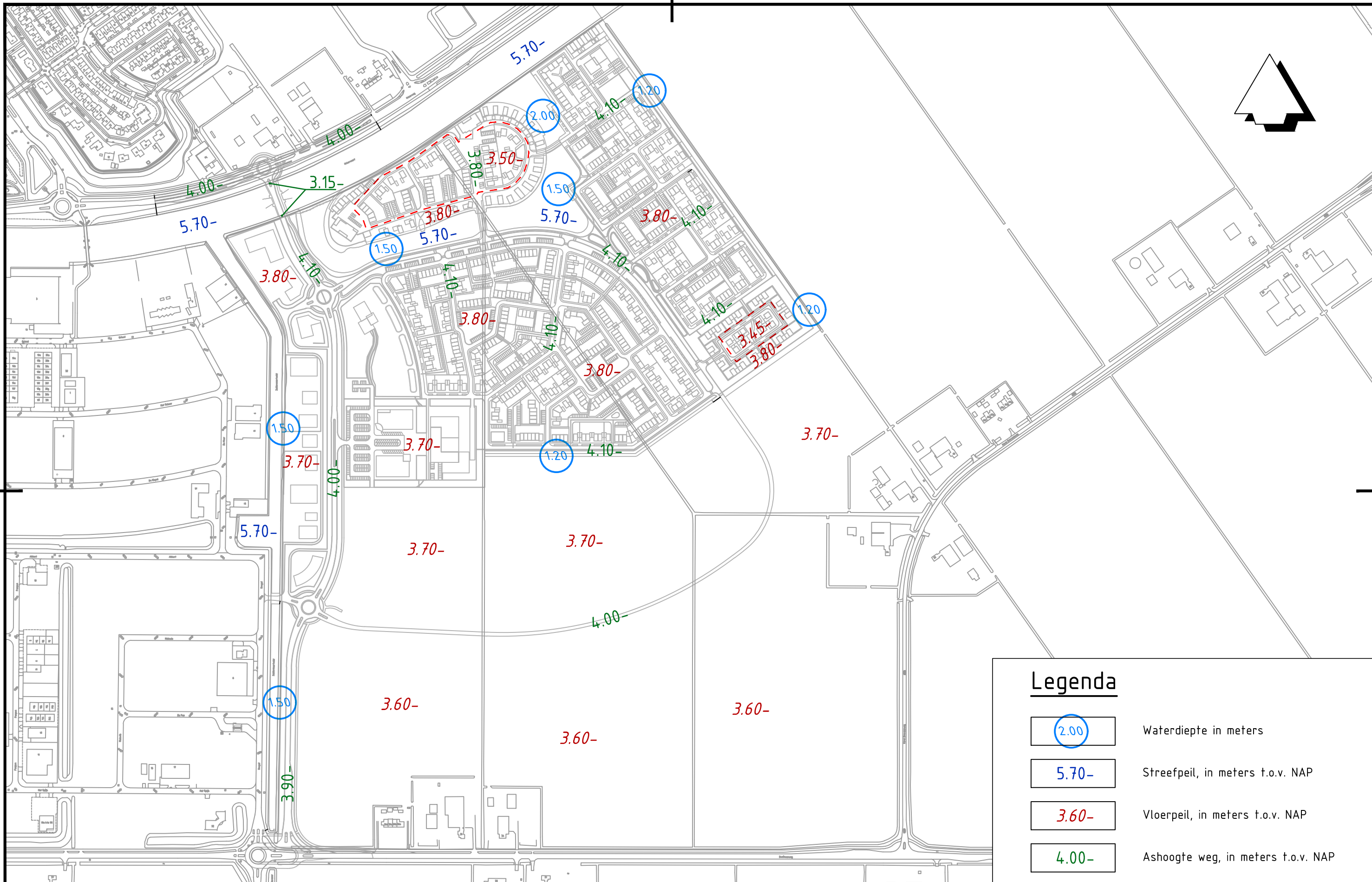
# detail 7



**Detail 7**  
**Oude Dorp**  
Langsparkeren / molgoot / kantlaag



## **BIJLAGE 3**

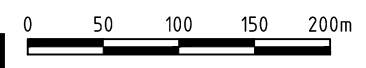


**Legenda**

- 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



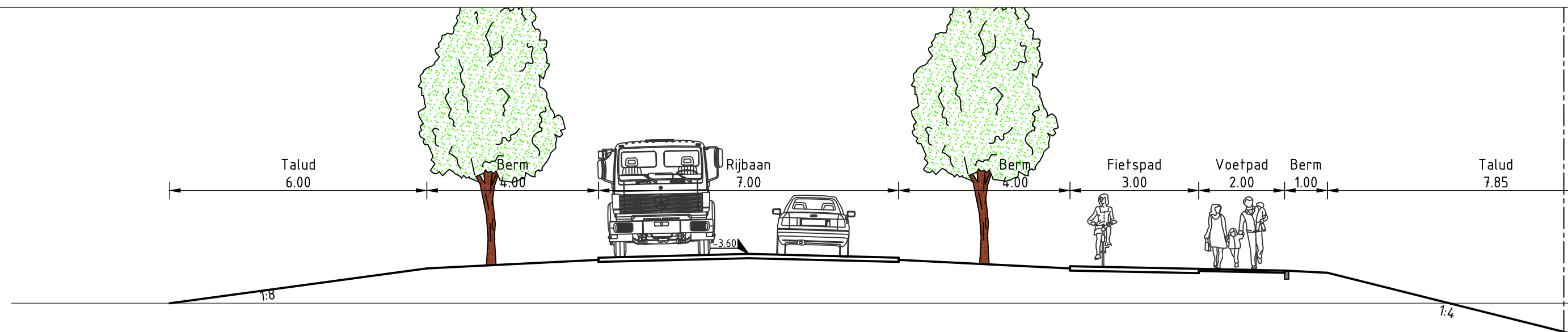
Project: Schokkerhoek  
 Onderwerp: Peilenplan



Formaat: A3  
 Schaal: 1:5.000  
 Datum: 18-05-2017

Gemeente Urk  
 Postbus 77  
 8320 AB Urk  
 0527 689868

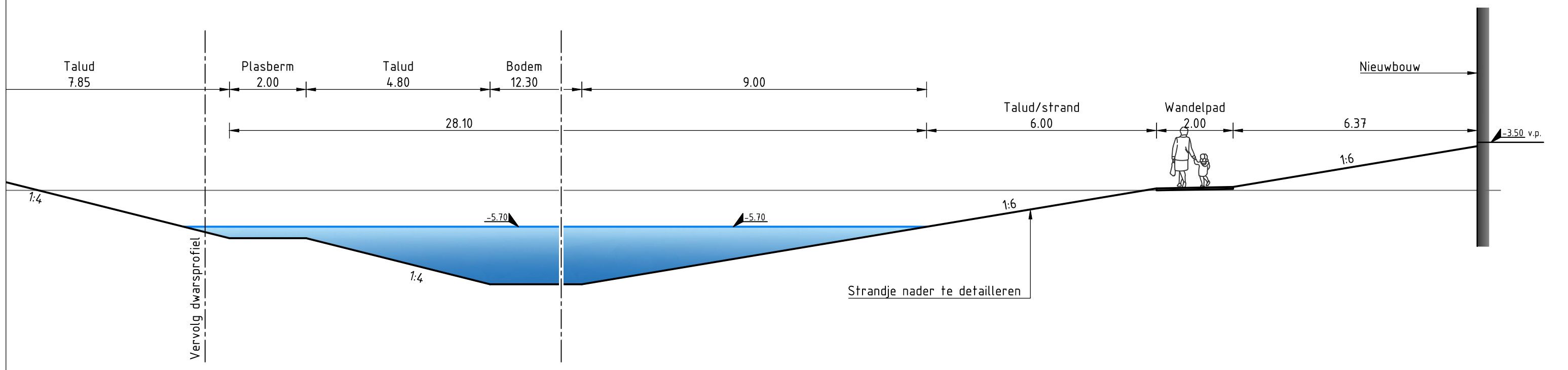
## **BIJLAGE 4**



# Dwarsprofiel 01

Schaal 1:100

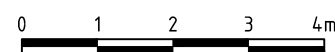
Vervolg zie onder



## Legenda

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

- Waterlijn
- Nieuwe perceelsgrens
- Nieuwe hoogte



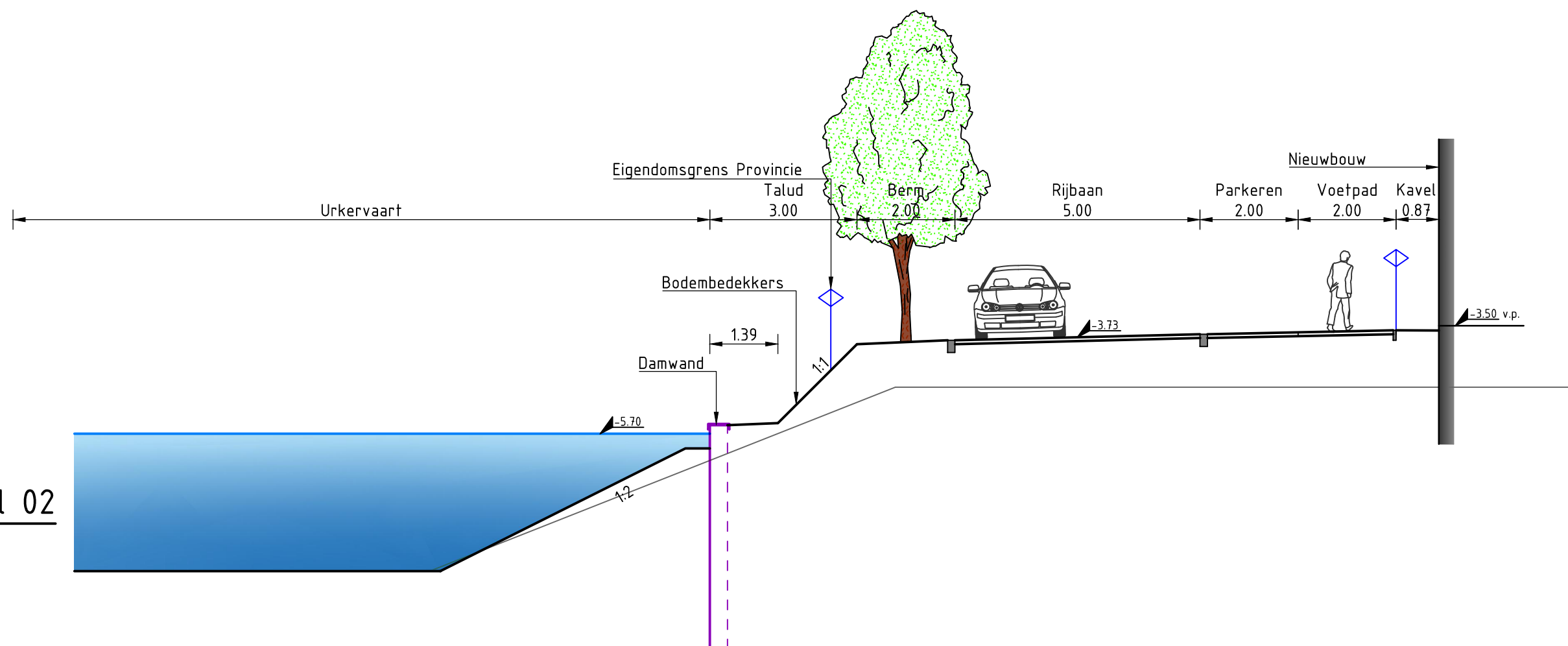
Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

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

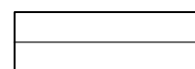
Onderdeel: <b>Dwarsprofiel 1</b>	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		

# Dwarsprofiel 02

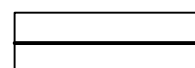
Schaal 1:100



## Legenda



Bestaande situatie



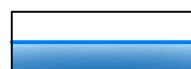
Nieuwe situatie



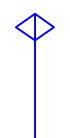
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



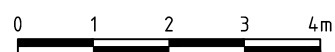
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 2

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

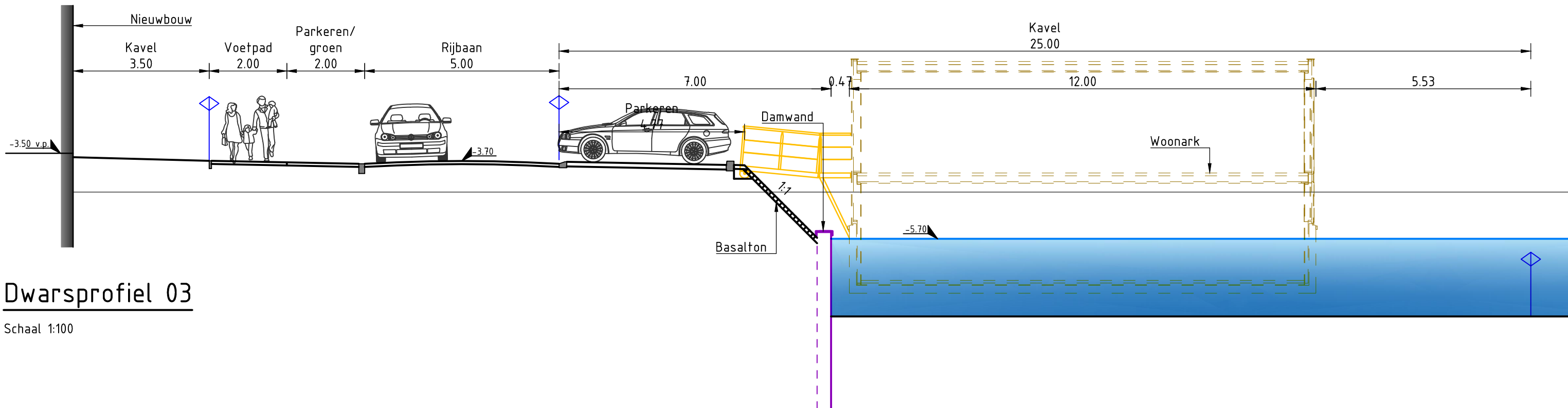
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

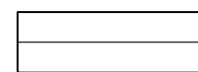




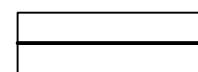
## Dwarsprofiel 03

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



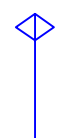
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



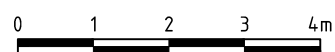
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 3

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

Schaal: 1:100

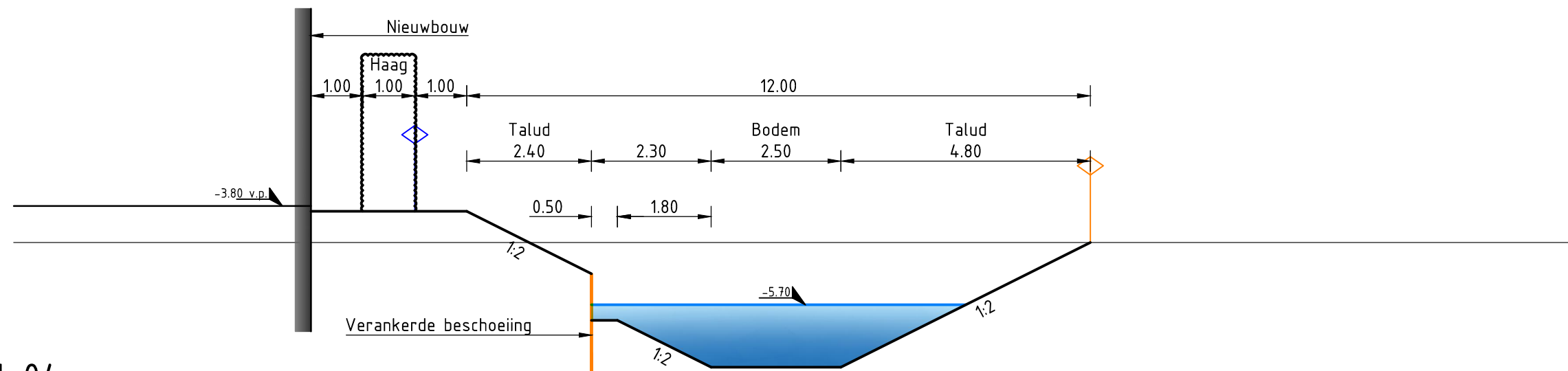
Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868



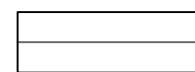




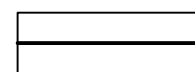
## Dwarsprofiel 04

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Beschoeiing van hout



Damwand van staal



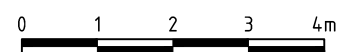
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 4

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Schaal: 1:100

Getek:

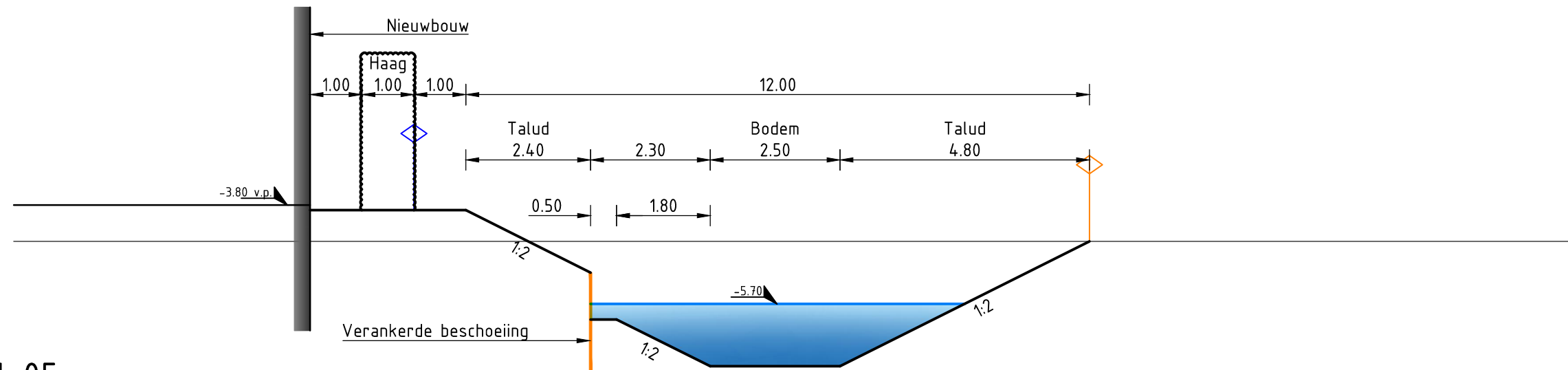
Formaat: A3

Gecor:

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

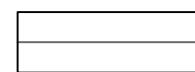




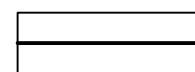
## Dwarsprofiel 05

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



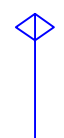
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



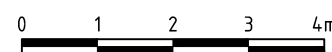
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 5

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

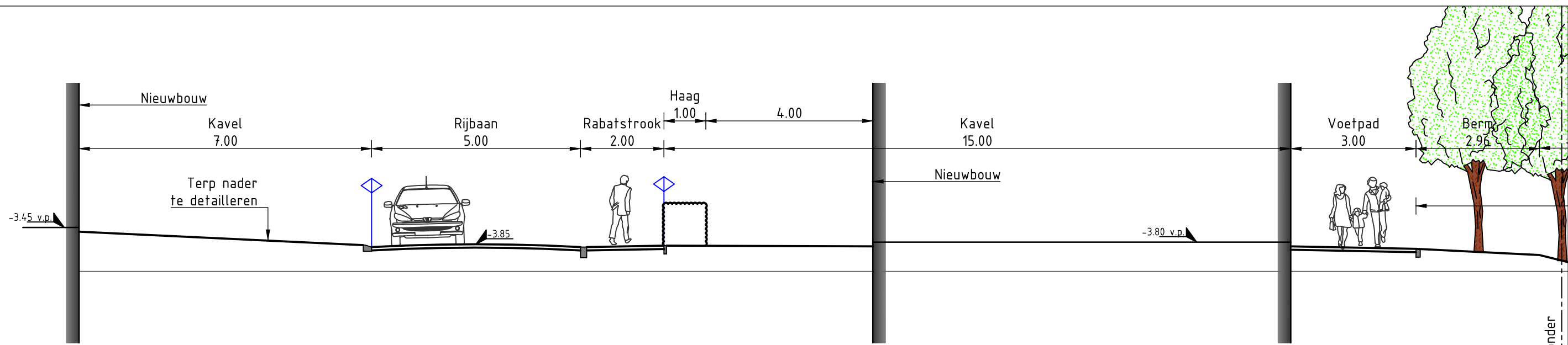
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

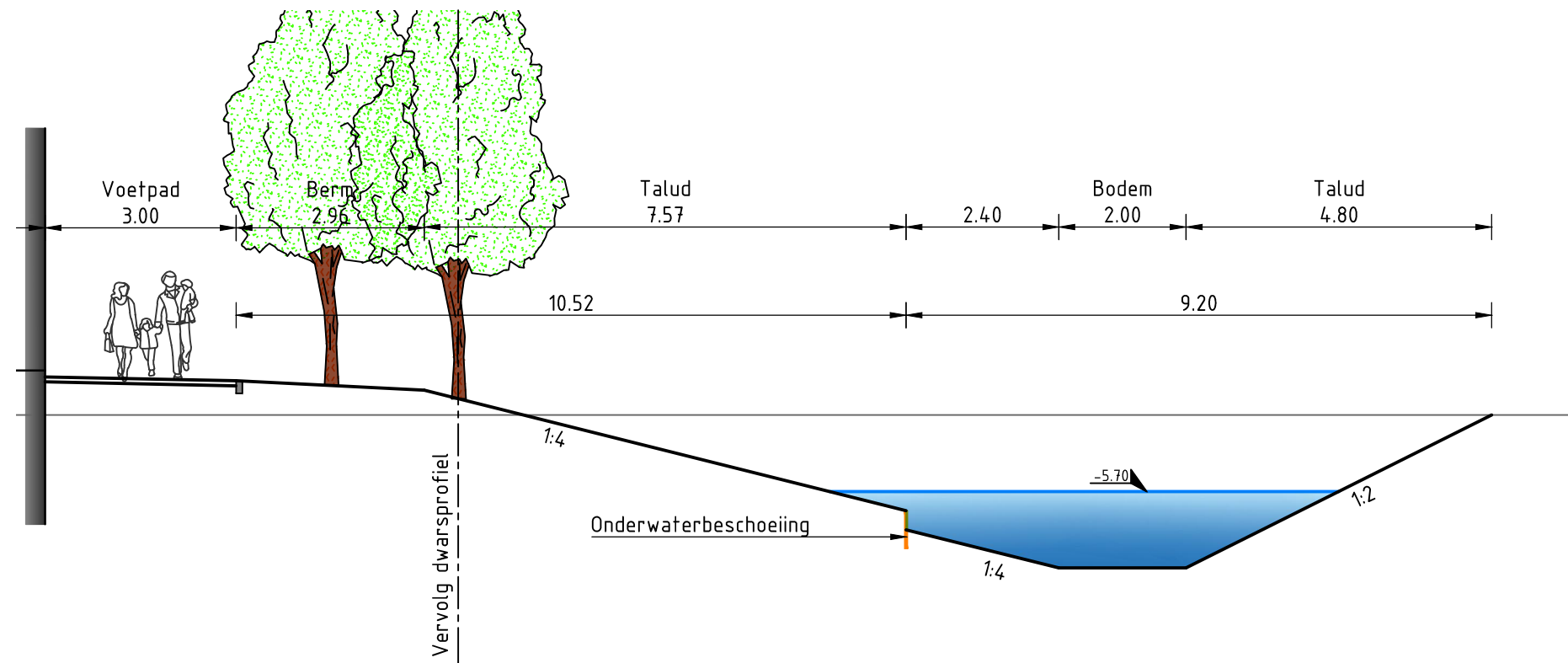
Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868





## Dwarsprofiel 06

Schaal 1:100



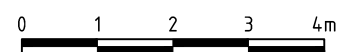
### Legenda

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

 Waterlijn


 Nieuwe perceelsgrens

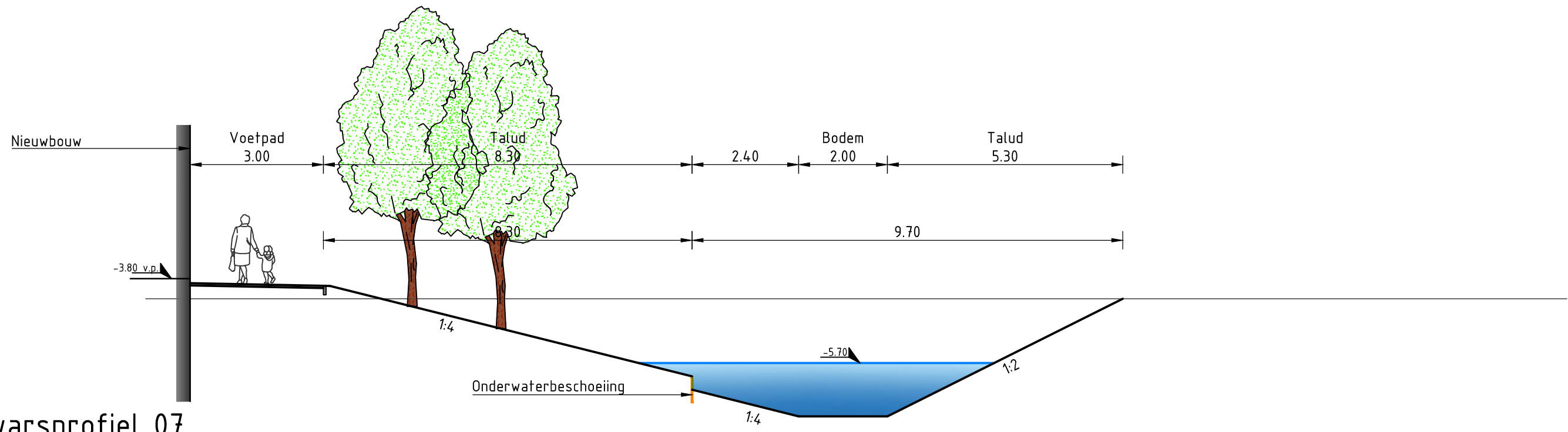
 Nieuwe hoogte



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

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

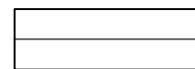
Onderdeel:	<b>Gemeente Urk</b> Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
<b>Dwarsprofiel 6</b>		
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		



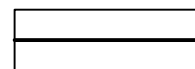
## Dwarsprofiel 07

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



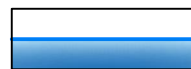
Nieuwe situatie



Beschoeiing van hout



Damwand van staal



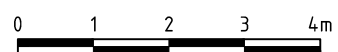
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 7

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

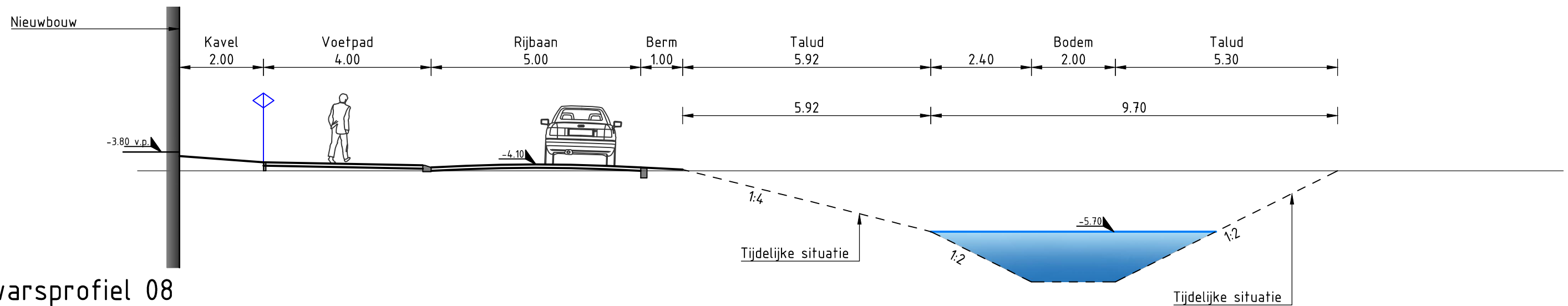
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

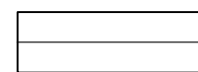




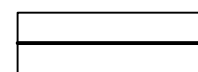
## Dwarsprofiel 08

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



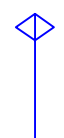
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



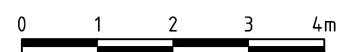
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 8

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

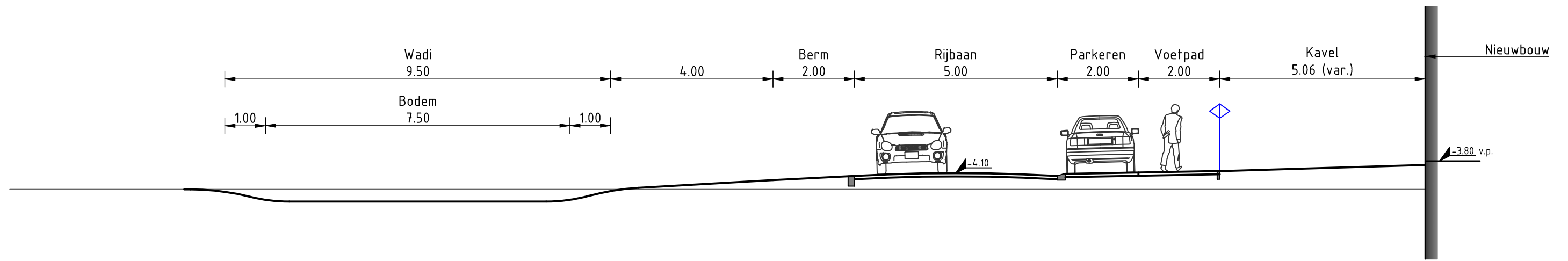
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

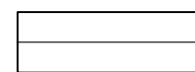




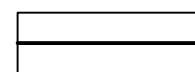
## Dwarsprofiel 09

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



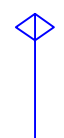
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



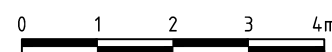
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 9

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

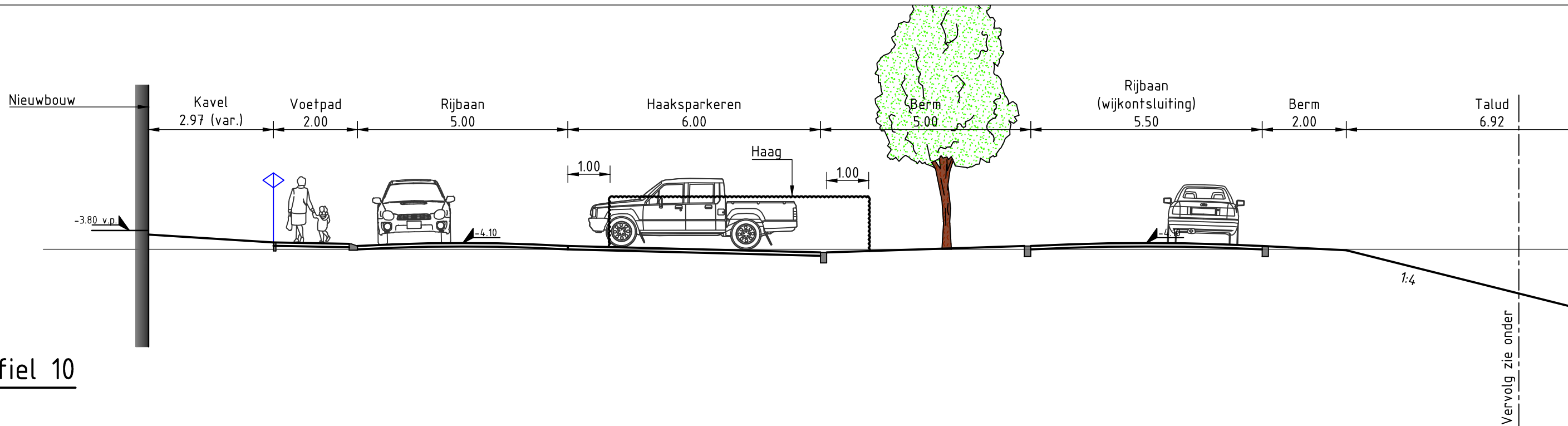
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

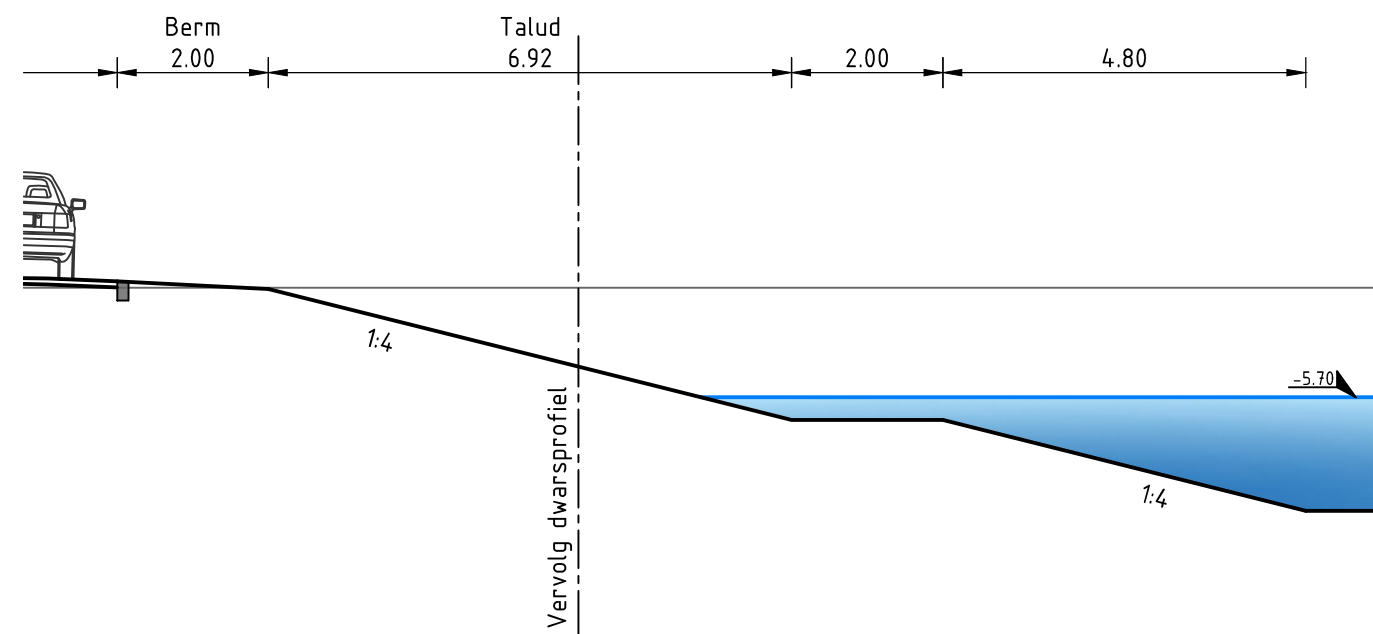
Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868



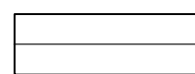


# Dwarsprofiel 10

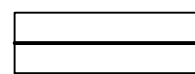
Schaal 1:100



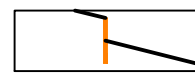
## Legenda



Bestaande situatie



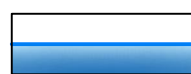
Nieuwe situatie



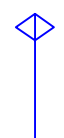
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



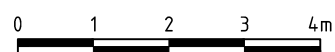
Waterlijn



Nieuwe perceelsgrens


-3.85

Nieuwe hoogte



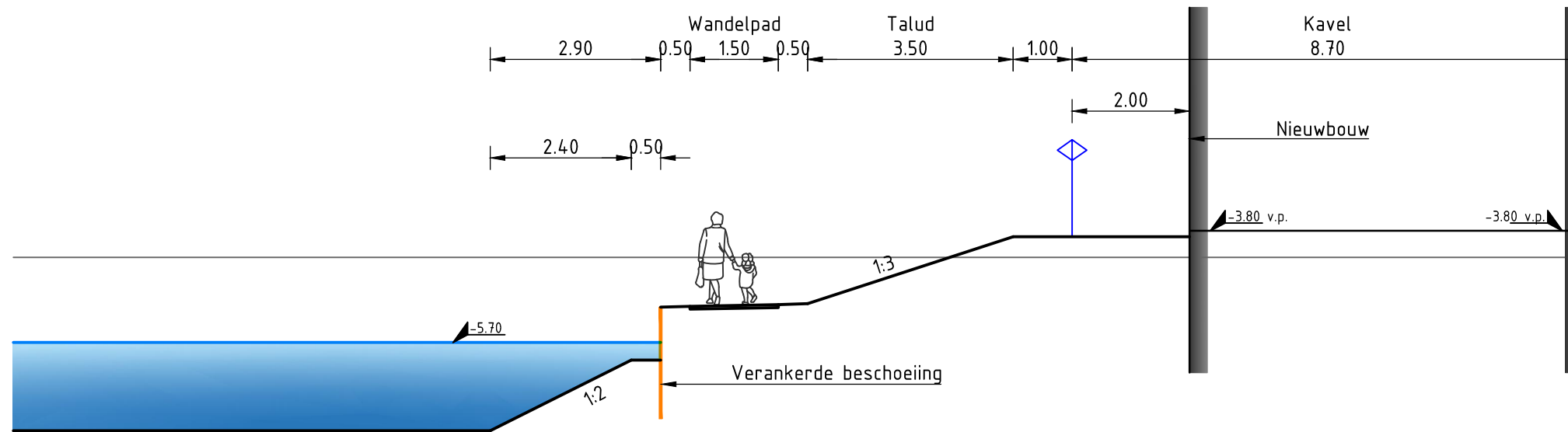
Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging
-	02-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Uitwerking dwarsprofielen
-	14-11-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

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

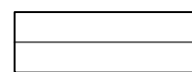
Onderdeel:	<b>Gemeente Urk</b> Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
<b>Dwarsprofiel 10</b>		
Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		

# Dwarsprofiel 11

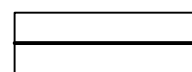
Schaal 1:100



## Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



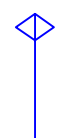
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



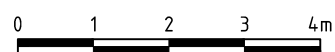
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 11

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

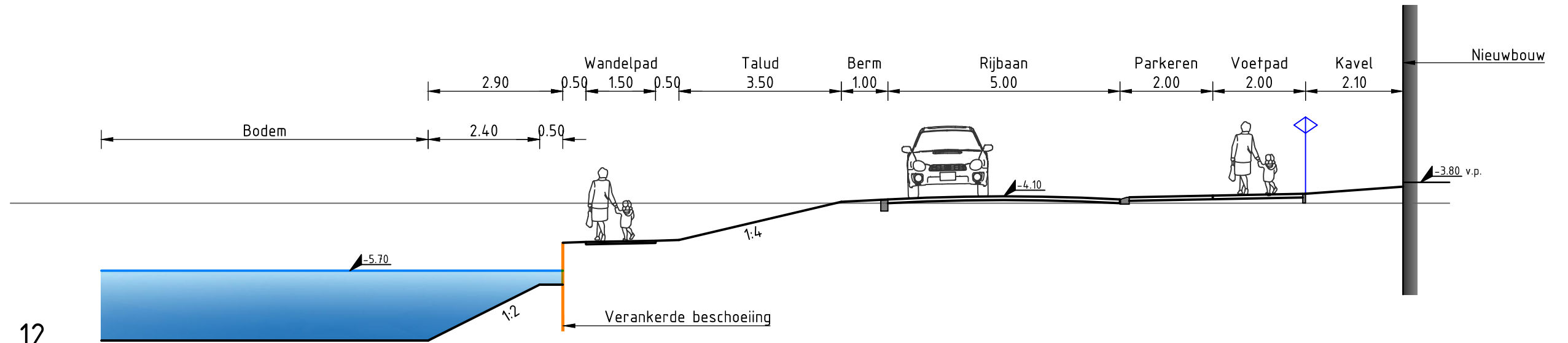
Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868



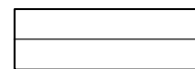


# Dwarsprofiel 12

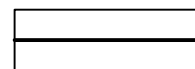
Schaal 1:100



## Legenda



Bestaande situatie



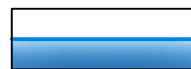
Nieuwe situatie



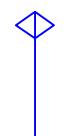
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



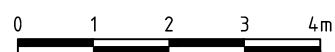
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 12

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

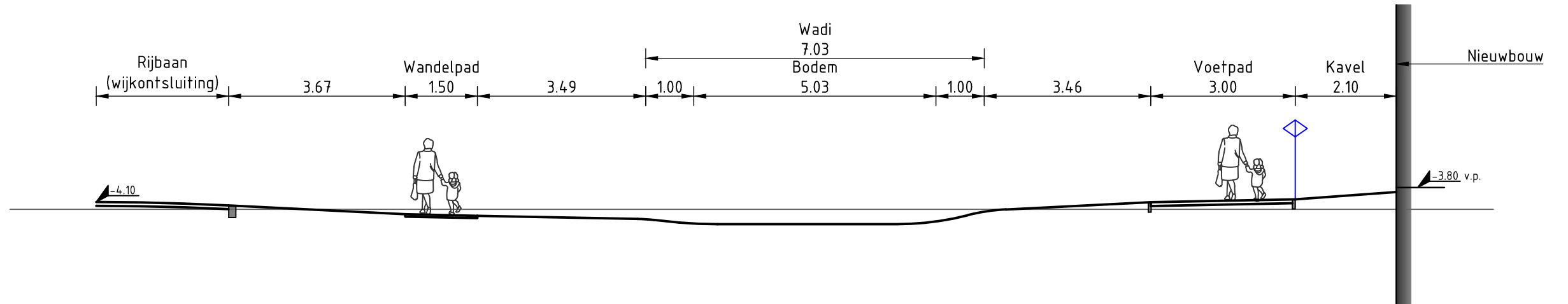
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

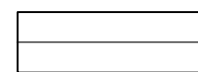




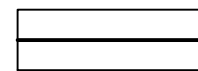
## Dwarsprofiel 13

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



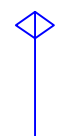
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



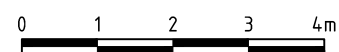
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 13

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

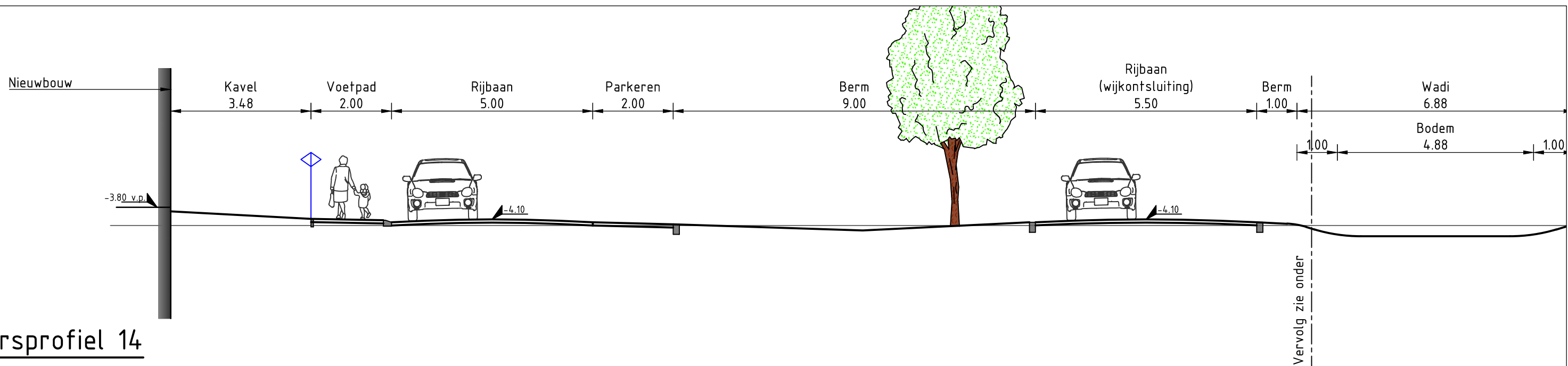
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

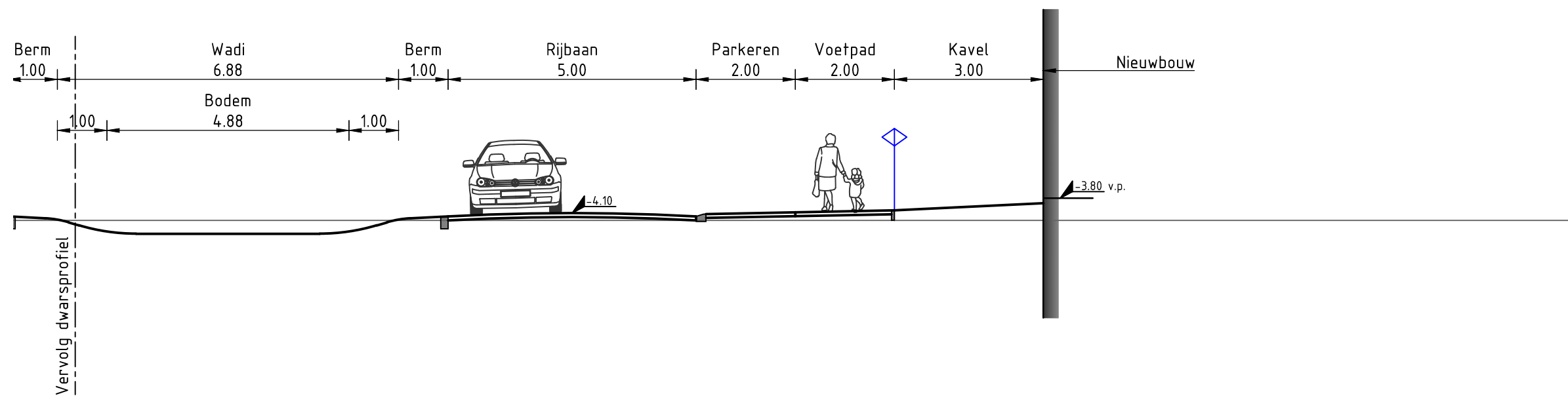
Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868



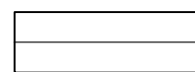


## Dwarsprofiel 14

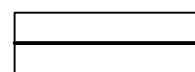
Schaal 1:100



### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



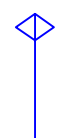
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



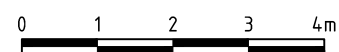
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 14

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

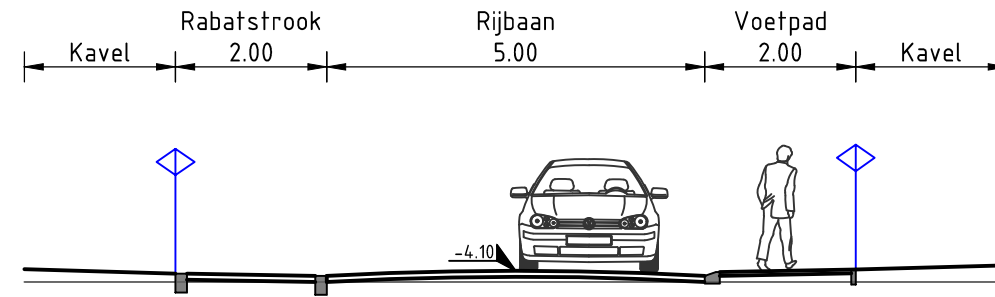
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

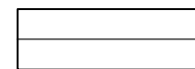




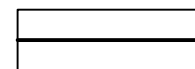
## Dwarsprofiel 15

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



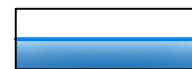
Nieuwe situatie



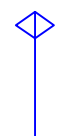
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



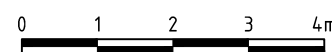
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 15

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

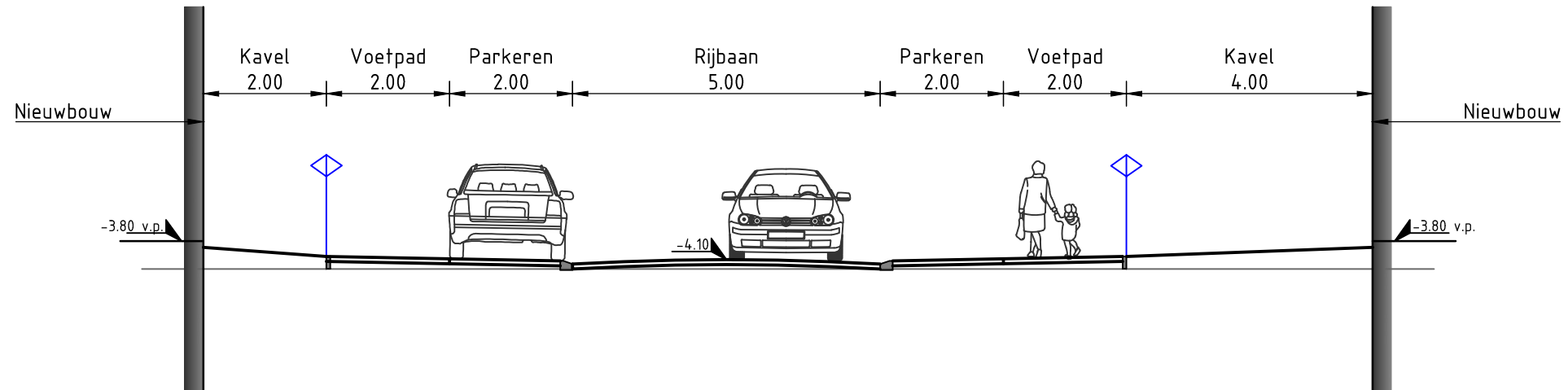
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

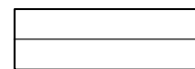




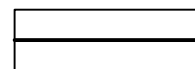
## Dwarsprofiel 16

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



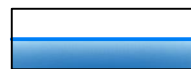
Nieuwe situatie



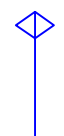
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



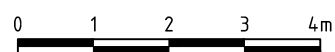
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 16

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

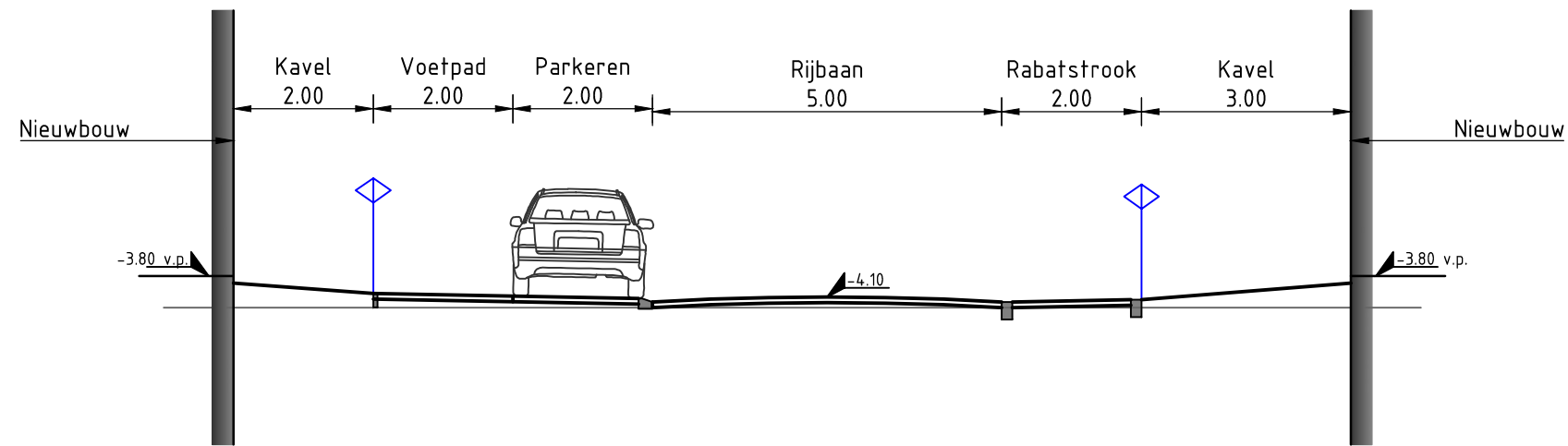
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

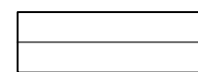




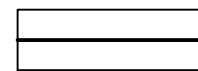
## Dwarsprofiel 17

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



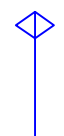
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



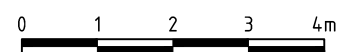
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 17

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

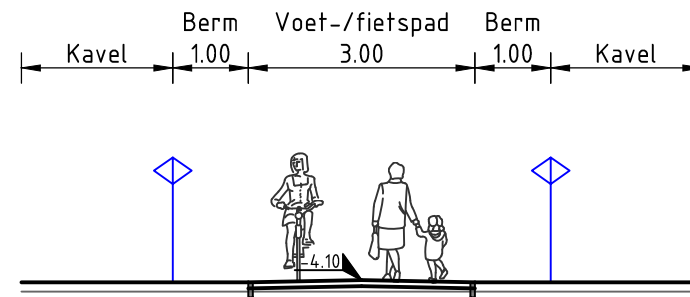
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

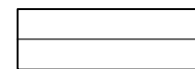




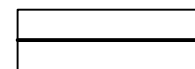
## Dwarsprofiel 18

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



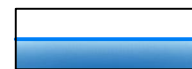
Nieuwe situatie



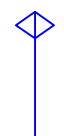
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



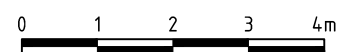
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 18

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

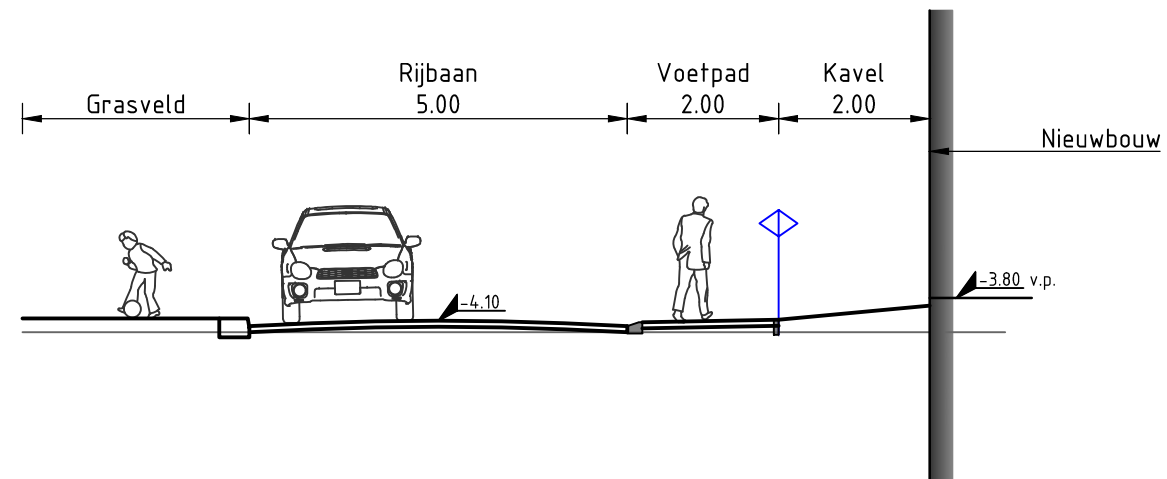
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

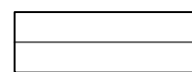




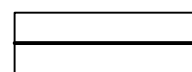
## Dwarsprofiel 19

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



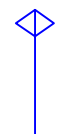
Beschoeiing van hout



Damwand van staal



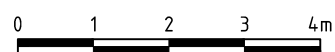
Waterlijn



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 19

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

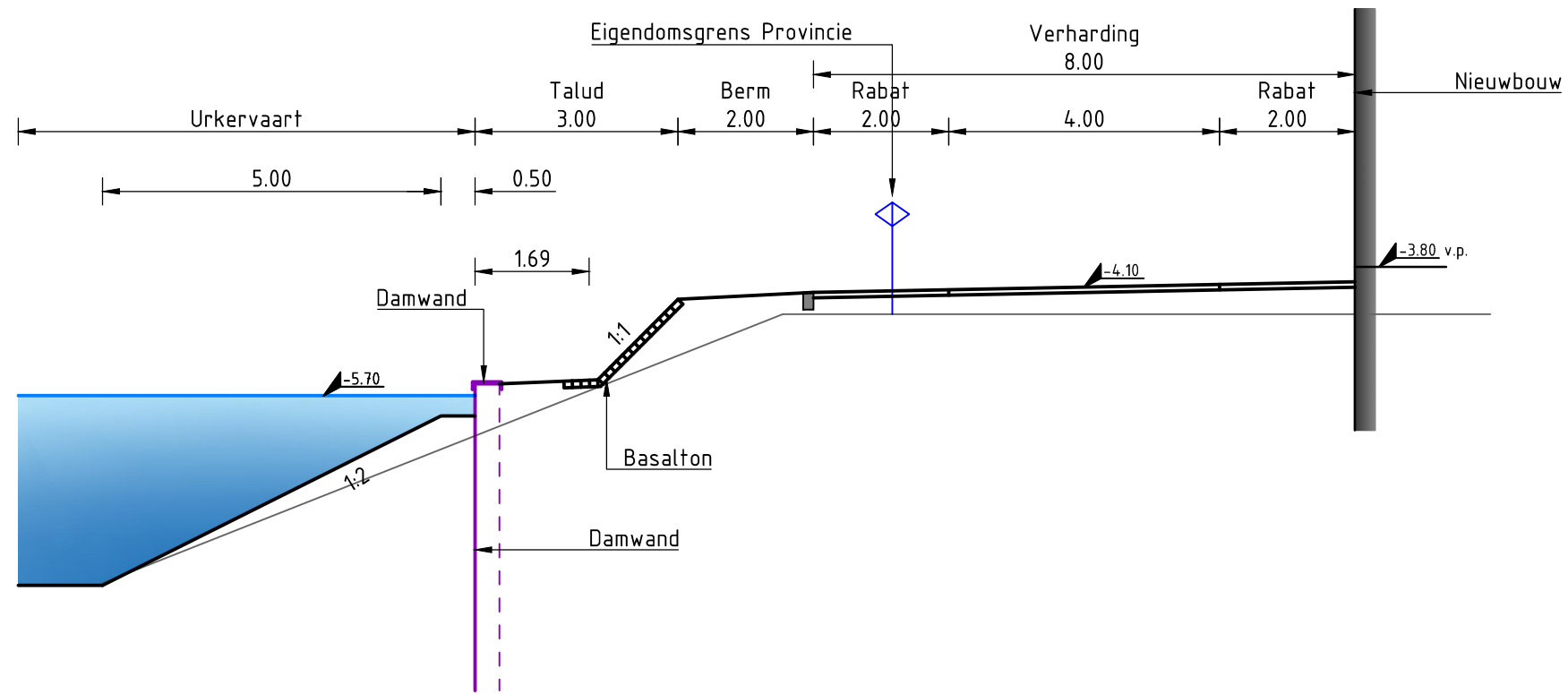
Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868



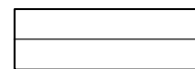


# Dwarsprofiel 20

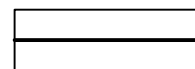
Schaal 1:100



## Legenda



Bestaande situatie



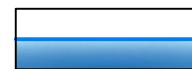
Nieuwe situatie



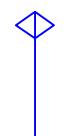
Beschoeiing van hout



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 20

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

Schaal: 1:100

Formaat: A3

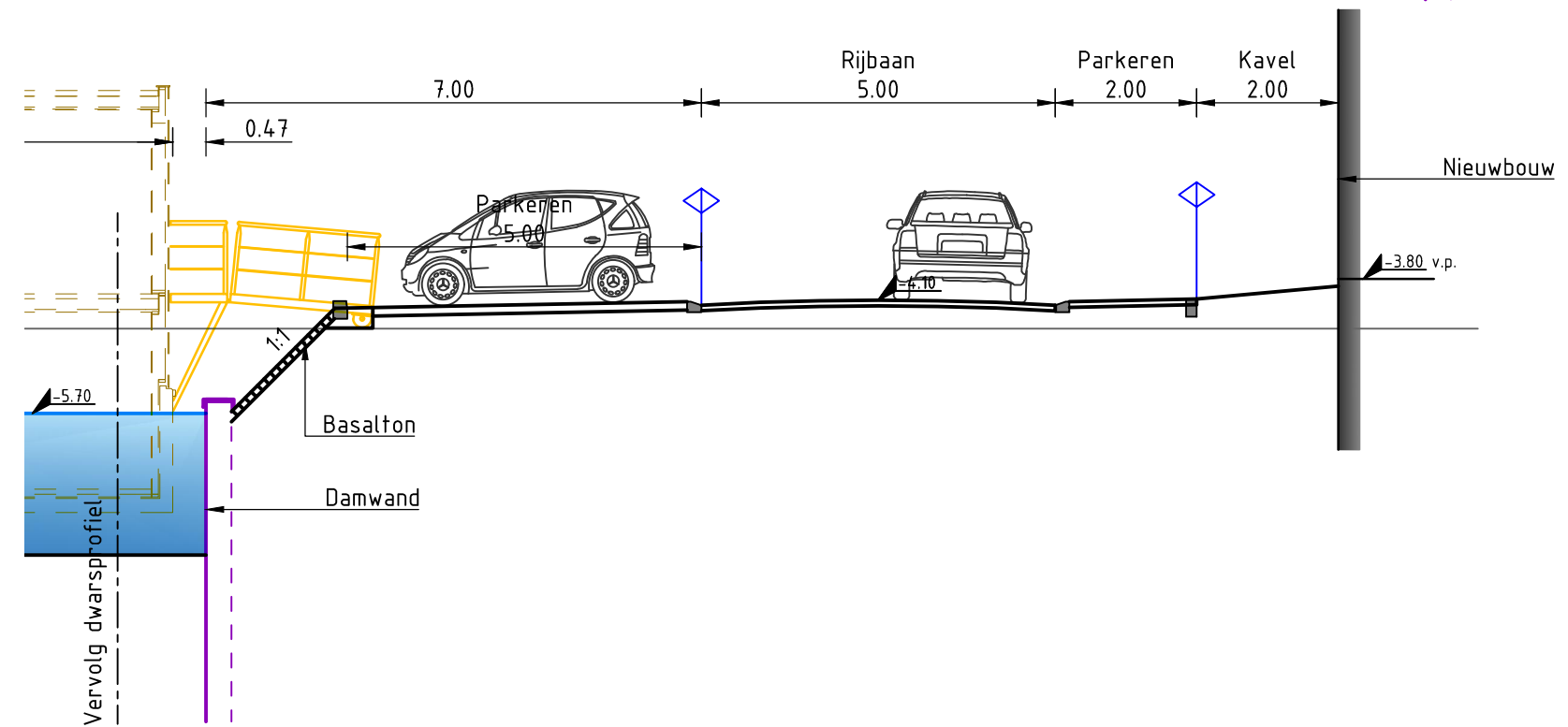
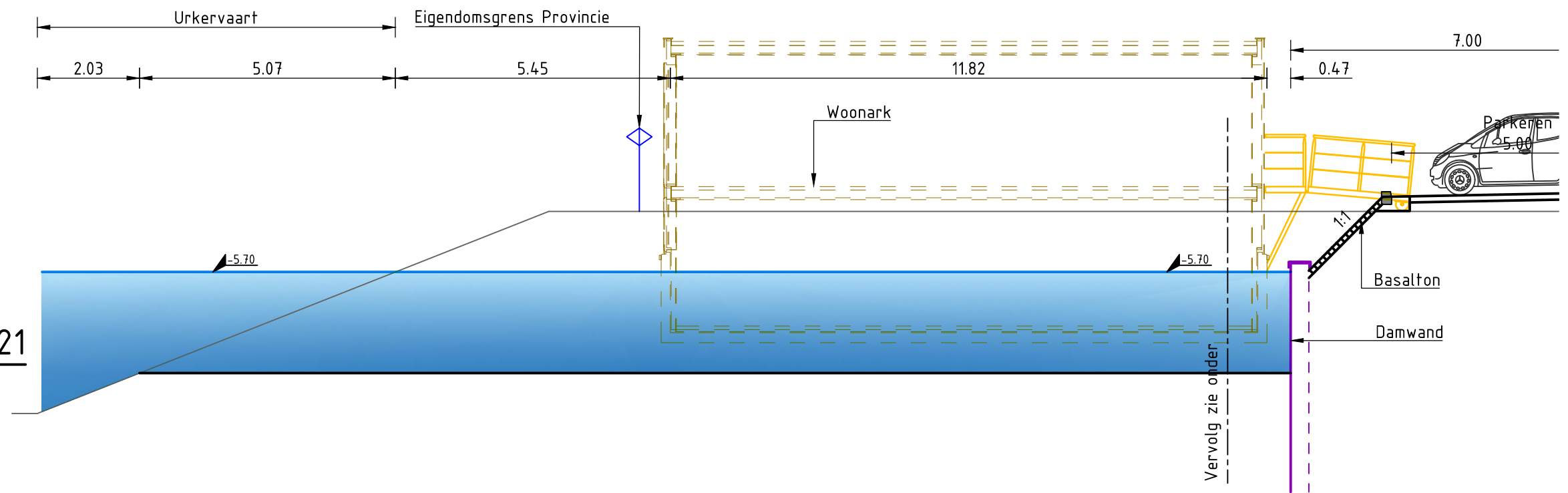
Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

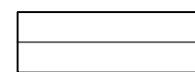


# Dwarsprofiel 21

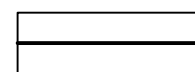
Schaal 1:100



## Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



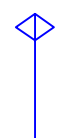
Beschoeiing van hout



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 21

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

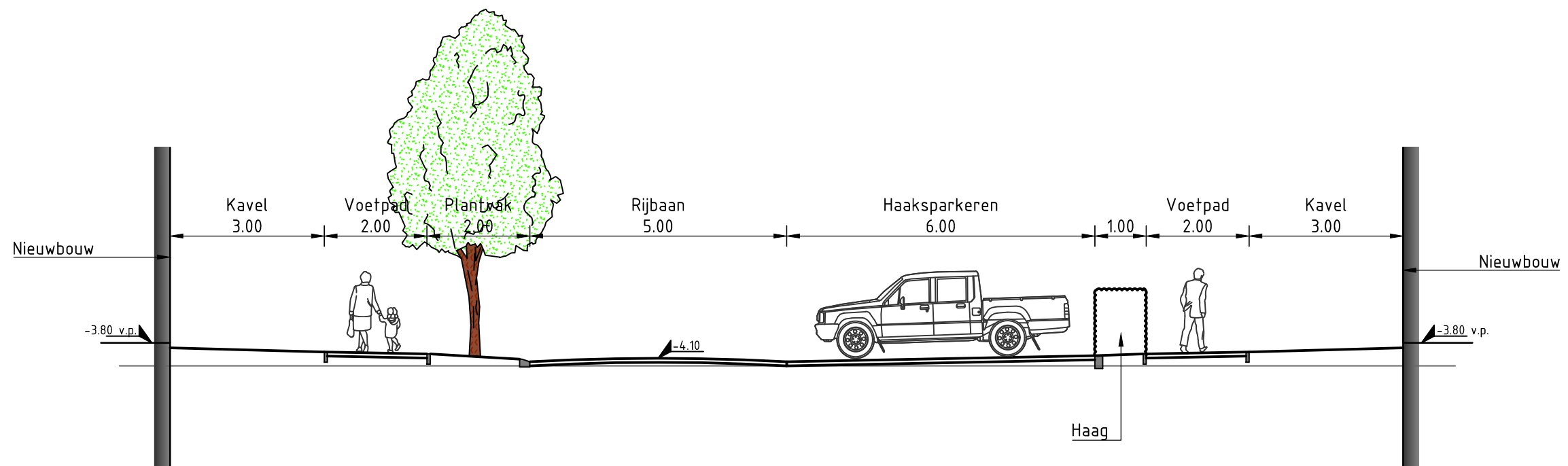
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

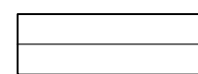




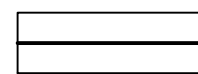
## Dwarsprofiel 22

Schaal 1:100

### Legenda



Bestaande situatie



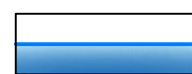
Nieuwe situatie



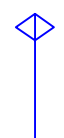
Beschoeiing van hout



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 22

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

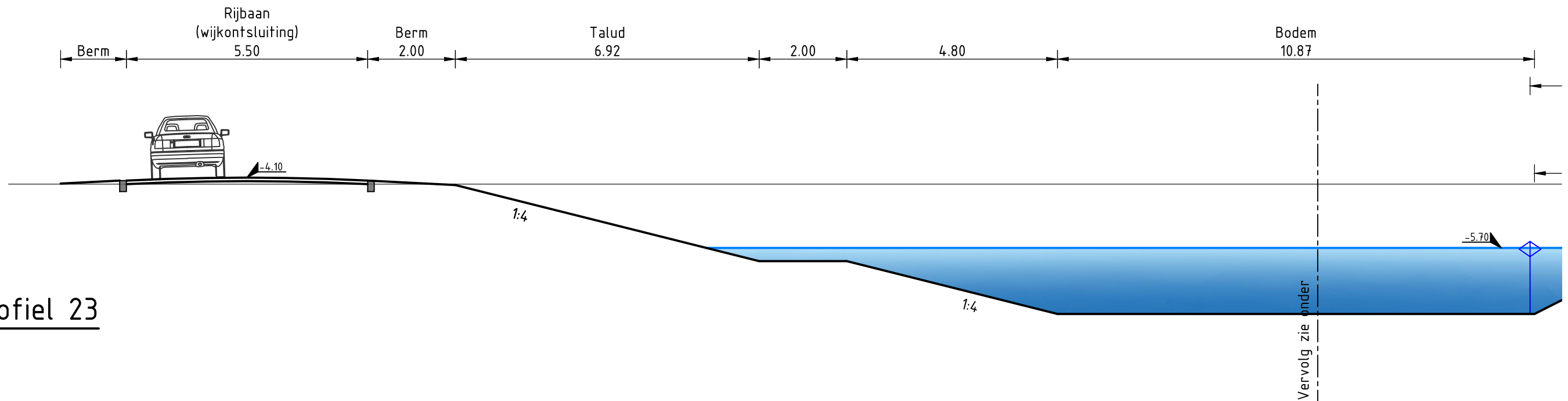
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

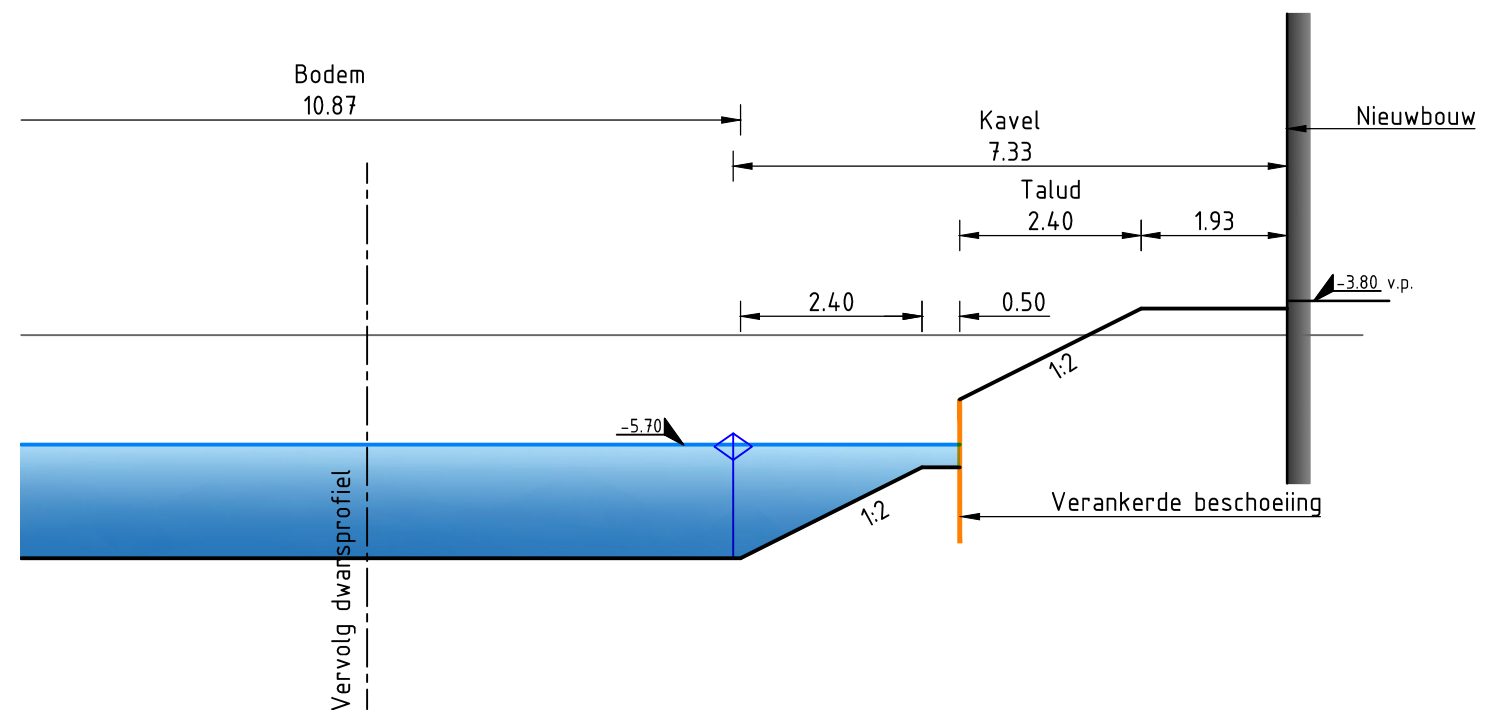
Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868



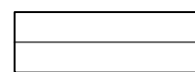


## Dwarsprofiel 23

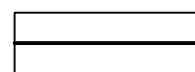
Schaal 1:100



### 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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 23

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

Schaal: 1:100

Formaat: A3

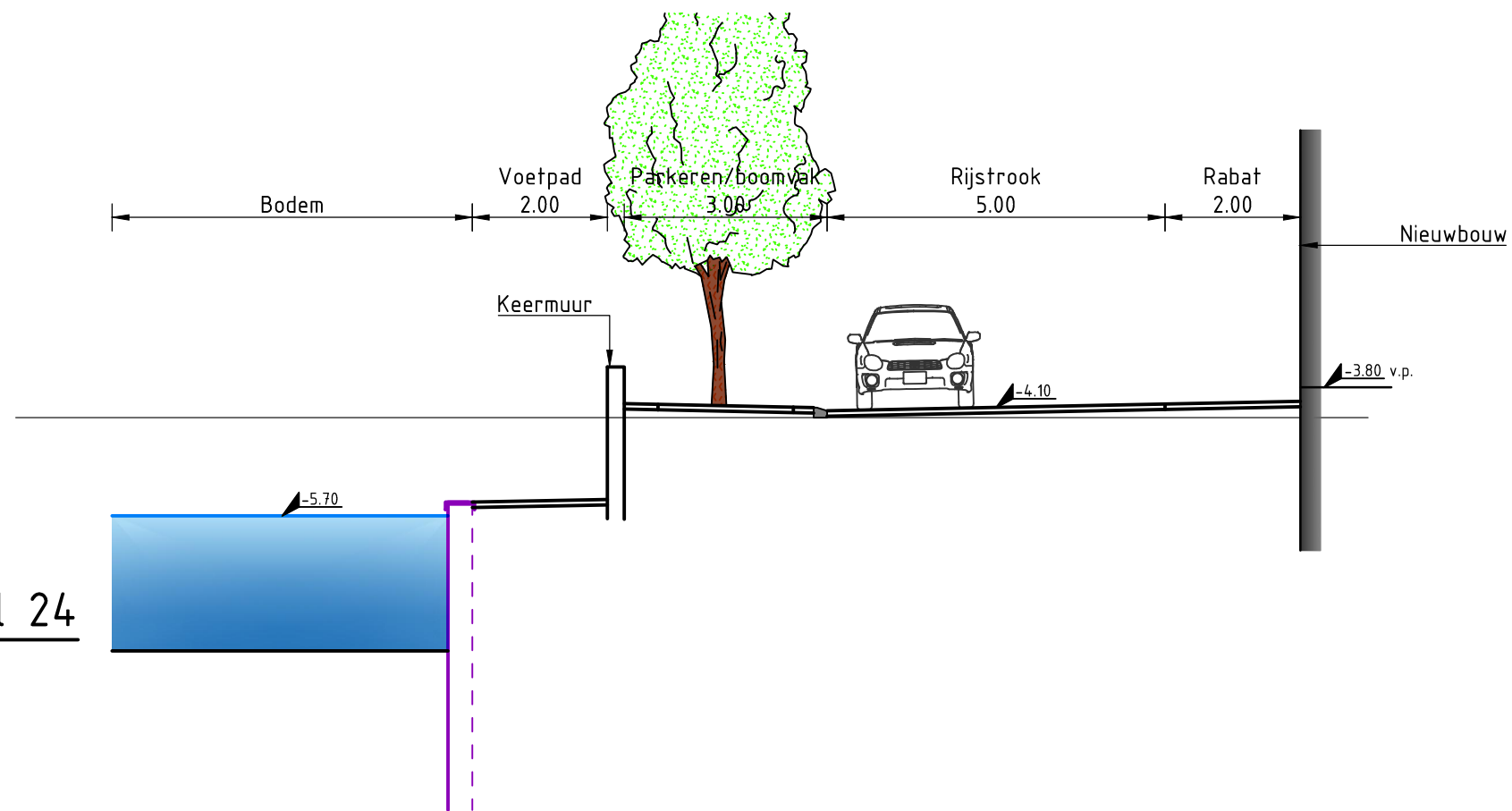
Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868

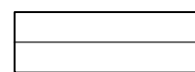


# Dwarsprofiel 24

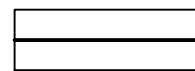
Schaal 1:100



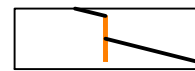
## Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



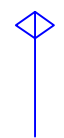
Beschoeiing van hout



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 24

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

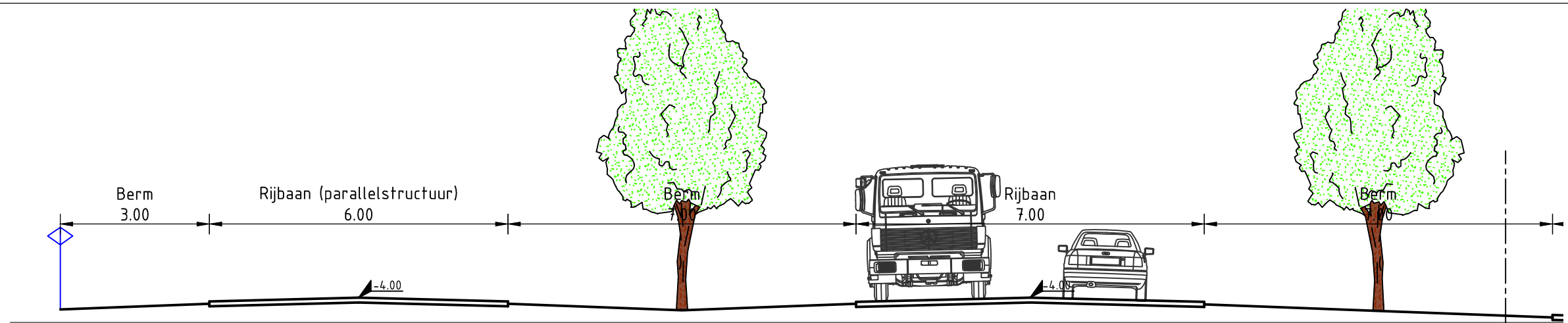
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

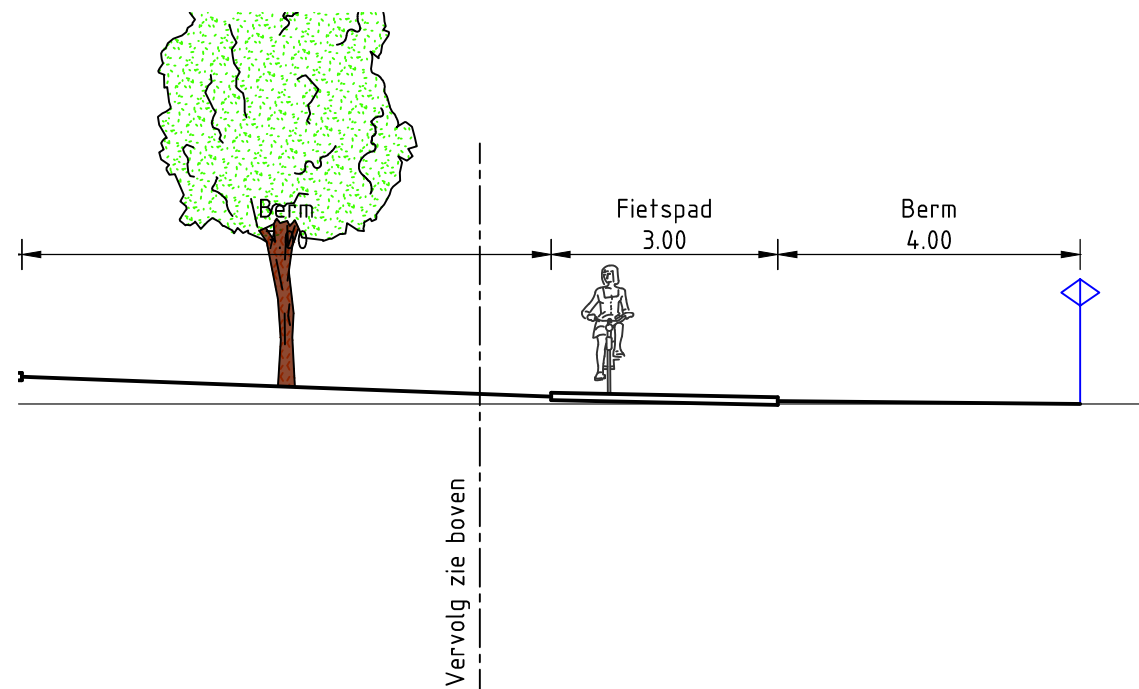
Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868





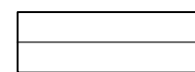
## Dwarsprofiel 25

Schaal 1:100

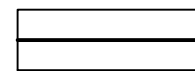


Vervolg zie onder

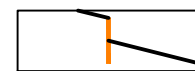
### Legenda



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



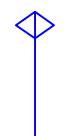
Beschoeiing van hout



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 25

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

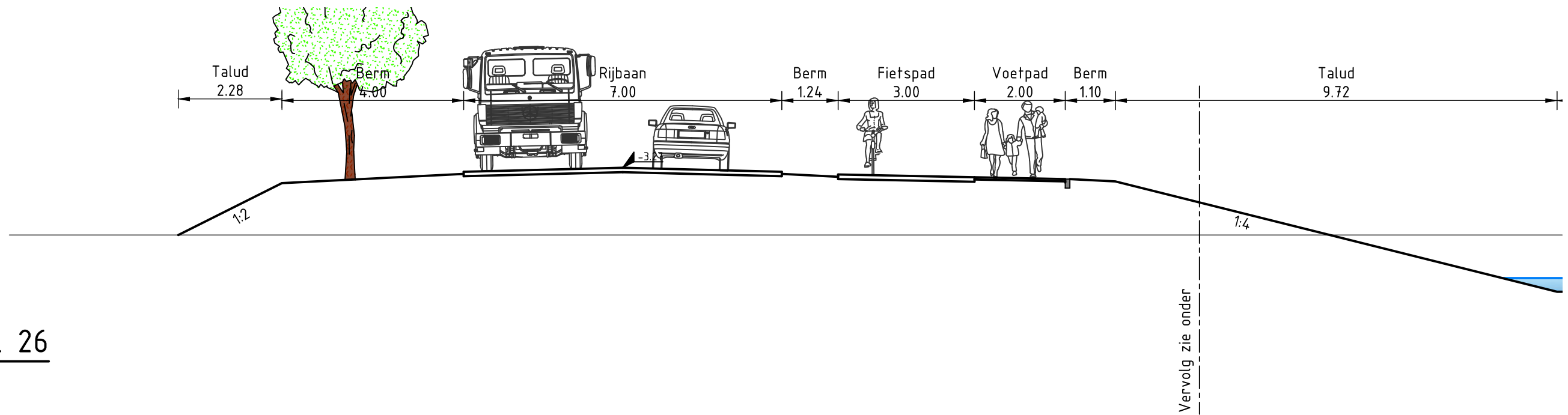
Schaal: 1:100

Formaat: A3

Status:

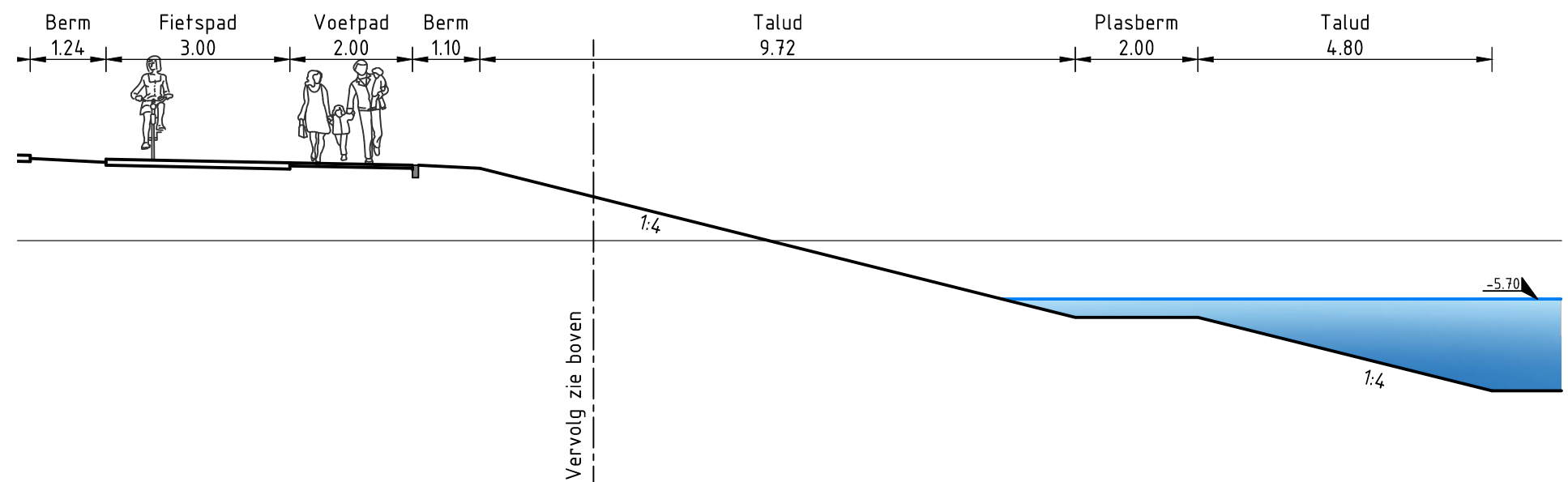
Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868



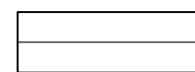


## Dwarsprofiel 26

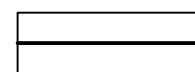
Schaal 1:100



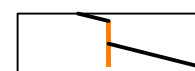
### Legenda



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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:

Schokkerhoek

Onderdeel:

Dwarsprofiel 26

Bestandsnaam: c:\workspace\checkout\dwarsprofielen schokkerhoek\_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek

Tekeningnummer:

Datum: 28-10-2016

Getek:

Gecor:

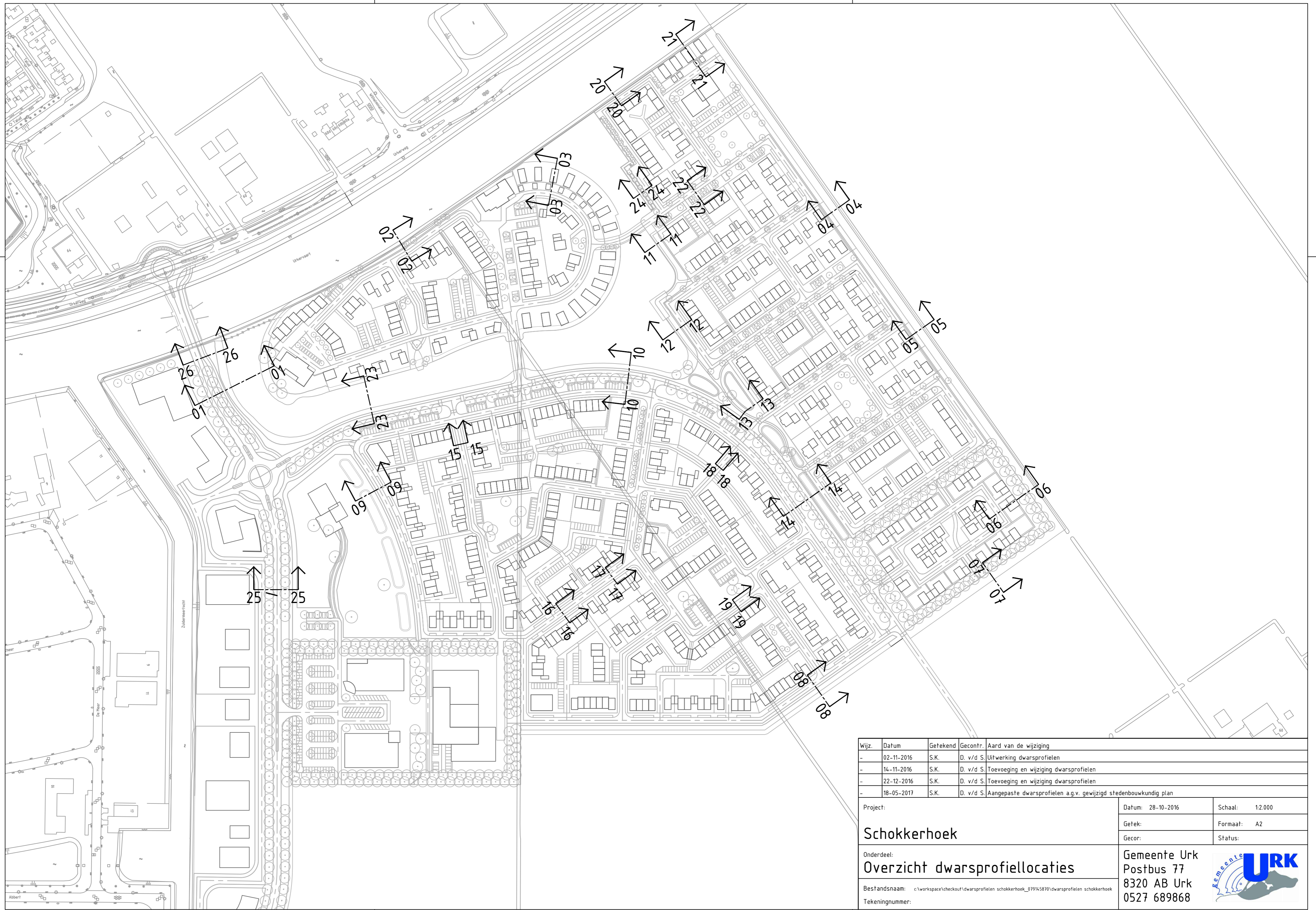
Schaal: 1:100

Formaat: A3


Status:

Gemeente Urk  
Postbus 77  
8320 AB Urk  
0527 689868





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
-	22-12-2016	S.K.	D. v/d S.	Toevoeging en wijziging dwarsprofielen
-	18-05-2017	S.K.	D. v/d S.	Aangepaste dwarsprofielen a.g.v. gewijzigd stedenbouwkundig plan

Project:	Datum: 28-10-2016	Schaal: 1:2.000
<b>Schokkerhoek</b>	Getek: _____	Formaat: A2
Onderdeel:	Gecor: _____	Status: _____
<b>Overzicht dwarsprofiellocaties</b>	Gemeente Urk Postbus 77 8320 AB Urk 0527 689868	
Bestandsnaam: c:\workspace\checkou\dwarsprofielen schokkerhoek_079145870\dwarsprofielen schokkerhoek		
Tekeningnummer:		



## **BIJLAGE 5**



# Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016

## Gegevens van de regeling

Gegevens van de regeling

<b>Overheidsorganisatie</b>	Gemeente Urk
<b>Officiële naam regeling</b>	Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016
<b>Citeertitel</b>	Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016
<b>Vastgesteld door</b>	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	financiën en economie
<b>Eigen onderwerp</b>	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. een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente**

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. administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor Ondernemers 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)

<b>LEVERINGEN EN DIENSTEN</b>		
<b>Procedure</b>	<b>Waarde</b>	<b>Offertes</b>
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](http://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.

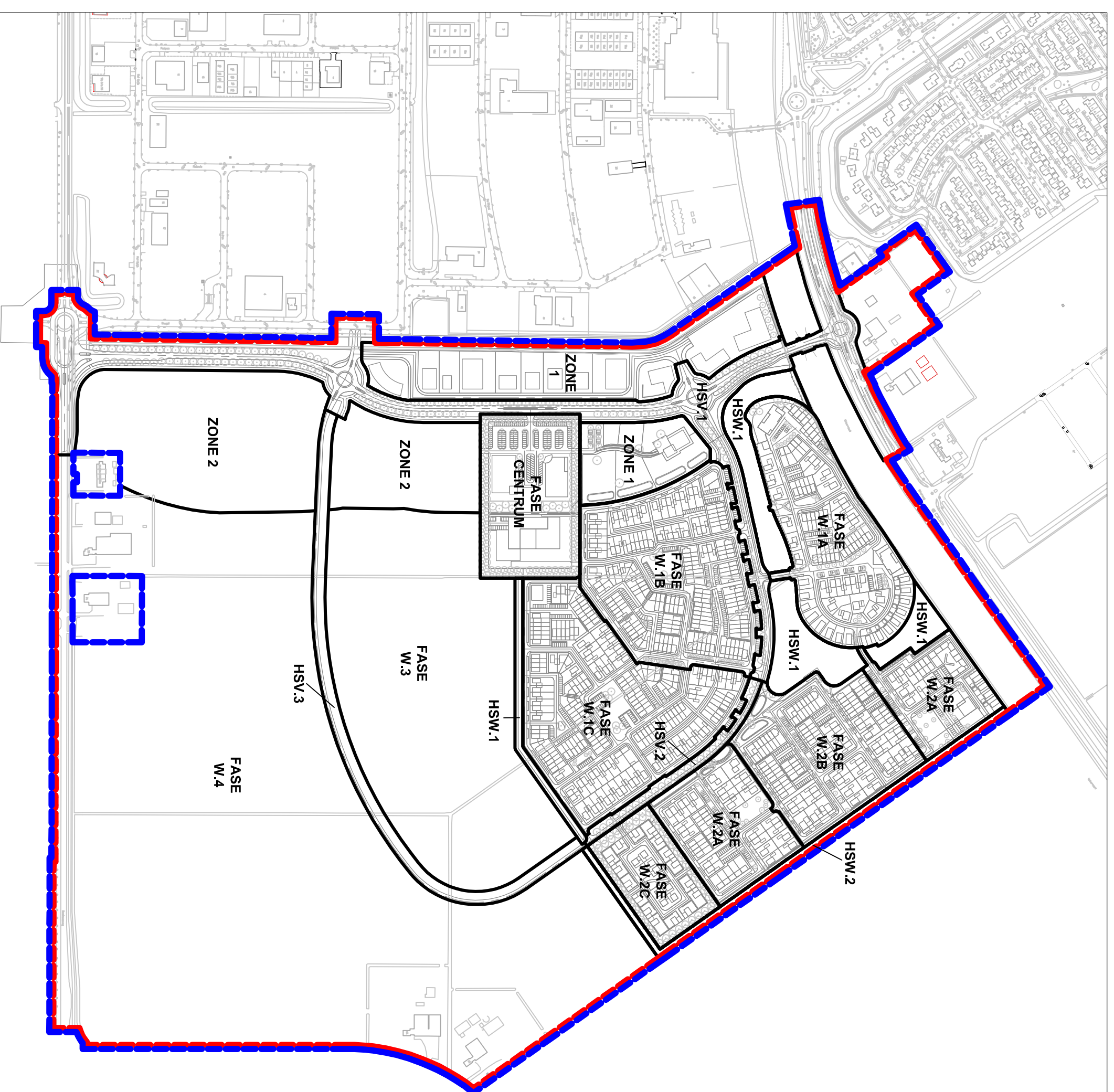
### 6.3.2 Klachten van de Gemeente over een inschrijver

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
  - Zonering en fasering

**Fasering**  
Schokkerhoek

24.05.2017  
Bijlage: deel C kaart 3  
Kenmerk: EXP2017SCH-0101



## **BIJLAGE 7**





- Legenda**
- Koop sociaal
  - Huur sociaal (geschikt voor ouderen)
  - Koop sociaal (geschikt voor ouderen)

nr. Woningtypologie	Aantal
1 Rijwoning klein	8
2 Rijwoning klein	3
3 Rijwoning (geschikt voor ouderen) huur sociaal	4
4 Rijwoning (geschikt voor ouderen)	11
5 Rijwoning (geschikt voor ouderen) huur sociaal	4
6 Rijwoning (geschikt voor ouderen) huur sociaal	5
7 Gestapeld (geschikt voor ouderen) huur sociaal	11
8 Gestapeld (geschikt voor ouderen) huur sociaal	15
9 Rijwoning klein	6
10 Rijwoning (geschikt voor ouderen)	5
11 Rijwoning (geschikt voor ouderen)	5
12 Rijwoning klein	10
13 Rijwoning klein	6
14 Rijwoning (geschikt voor ouderen)	12
15 Rijwoning (geschikt voor ouderen)	6
16 Rijwoning klein	3
17 Rijwoning klein	5
18 Rijwoning (geschikt voor ouderen) huur sociaal	10
19 Rijwoning klein	9
20 Rijwoning (geschikt voor ouderen) huur sociaal	8
21 Rijwoning (geschikt voor ouderen)	4
<b>TOTAAL</b>	<b>150</b>

**Sociale woningbouw  
Schokkerhoek**

24.05.2017  
Bijlage: deel C kaart 4a  
Kenmerk: EXP2017SCH-0101



## **BIJLAGE 8**



**Legenda**

 Particulier Opdrachtgeverschap

nr.	Woningtypologie	Aantal
1	Twee-onder-een-kap geschakeld	6
2	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
3	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
4	Twee-onder-een-kap geschakeld	4
5	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
6	Twee-onder-een-kap geschakeld	4
7	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
8	Vrijstaand	1
9	Twee-onder-een-kap geschakeld	4
10	Vrijstaand	1
11	Vrijstaand	1
12	Twee-onder-een-kap	8
13	Vrijstaand	1
14	Twee-onder-een-kap	2
15	Vrijstaand	2
16	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
17	Twee-onder-een-kap (geschikt voor ouderen)	4
18	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
19	Twee-onder-een-kap	2
20	Twee-onder-een-kap	2
21	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
22	Twee-onder-een-kap geschakeld	2
23	Vrijstaand	1
24	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
25	Twee-onder-een-kap geschakeld	2
26	Vrijstaand	1
27	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
28	Twee-onder-een-kap (geschikt voor ouderen)	4
29	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
30	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
31	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
32	Vrijstaand (geschikt voor ouderen)	1
<b>TOTAAL</b>		<b>65</b>

**Particulier Opdrachtgeverschap  
Schokkerhoek**

24.05.2017  
Bijlage: deel C kaart 4b  
Kenmerk: EXP2017SCH-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 zeventwintig 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 ontbrekende 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 of 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 executoriale 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.