Exploitatieplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein,

gemeente Urk



Exploitatieplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein
gemeente Urk

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Exploitatieplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein
Datum:	8 januari 2021
Status:	Definitief
Opstellers:	mr. K.J. van de Laar
	J. Schenk Bsc
	ir. R.A.K.M. Bouten MRICS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6
   1.1. Aanleiding 6
   1.2. Doel van het exploitatieplan 6
   1.3. Onderdelen van een exploitatieplan 7
   1.4. Onderdelen van de toelichting 7
2. Het exploitatiegebied 9
   2.1. Koppeling met ruimtelijk besluit 9
   2.2. Ligging en begrenzing van het exploitatiegebied 9
      2.2.1. Te handhaven en bestaande elementen/objecten 10
      2.2.2. Werkzaamheden buiten het plangebied 10
   2.3. Ruimtegebruik Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein 11
      2.3.1. Algemeen 11
      2.3.2. Stedenbouwkundige invulling 11
      2.3.3. Ruimtegebruik 12
   2.4. Eigenaren in het exploitatiegebied 13
   2.5. Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) 15
   2.6. Verwerving van de gronden 15
3. Locatie-eisen 17
   3.1. Inleiding 17
   3.2. Werken en werkzaamheden, algemeen 17
      3.2.1. Werken en werkzaamheden: bouwrijp maken 18
      3.2.2. Werken en werkzaamheden: aanleg nutsvoorzieningen 18
      3.2.3. Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte 18
      3.2.4. Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden 19
      3.2.5. Afdwingbaarheid en ontheffing verbodsbepalingen 19
   3.3. Aanbesteding 19
4. Exploitatie en exploitatieopzet 21
   4.1. Tijdvak 21
   4.2. Fasering 22
      4.2.1. Deelgebieden 22
      4.2.2. Algemeen 23
   4.3. Exploitatieopzet 24
      4.3.1. Algemeen en opbouw 24
      4.3.2. Rekentechnische uitgangspunten 25

4.3.3. Resultaat exploitatieopzet 26
4.3.4. Macroaftopping 27
4.3.5. Te handhaven objecten/bestemmingen 27
4.3.6. Criteria verhaalbaarheid 27
5. Kosten 29
5.1. De raming van de kosten 29
5.1.1. Inbrengwaarden 29
5.1.2. Sloopkosten (artikel 6.2.3 onder d Bro) 30
5.1.3. Onderzoekskosten en overige kosten 30
5.1.4. Kosten voor het bouwrijp maken inclusief grondwerk 31
5.1.5. Kosten voor het woonrijp maken 31
5.1.6. Buitenplanse kosten 32
5.1.7. Bovenwijkse kosten 32
5.1.8. Planvoorbereidingskosten 34
5.1.9. Uitgezonderde plankosten 34
5.1.10. Tijdelijk beheer 34
5.1.11. Planschade 35
5.1.12. Rentekosten 35
5.1.13. Percentage gerealiseerde kosten 35
6. Opbrengsten 37
6.1. Raming van de opbrengsten 37
6.1.1. Ruimtegebruik 37
6.1.2. Programma 37
6.1.3. Opbrengsten 38
6.1.4. Gerealiseerde opbrengsten 39
7. Resultaat en toerekening 41
7.1. Omvang kostenverhaal en resultaat 41
7.2. Toerekening van de kosten 41
7.2.1. Inleiding 41
7.2.2. Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro 41
7.2.3. Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro 43
8. Juridische aspecten 46
8.1. Rechtsgevolgen 46
8.2. Procedures 46

8.2.1. Bestemmingsplan 46
8.2.2. Crisis- en herstelwet 46
8.2.3. Vaststellingsprocedure exploitatieplan 46
8.2.4. Procedure structurele herziening 47
8.2.5. Eindafrekening 47
8.2.6. Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken 47
9. Regels 49
10. Slotbepaling 54
Bijlage 1: Kaart Exploitatiegebied .....
Bijlage 2: Kaart Ruimtegebruik .....
Bijlage 3: Kaart eigenaren .....
Bijlage 4: Kaart te verwerven percelen .....
Bijlage 5: Handboek Openbare Ruimte, gemeente Urk .....
Bijlage 6: Principedwarsprofielen .....
Bijlage 7: Kaart Fasering/deelgebieden .....
Bijlage 8: Exploitatieopzet .....
Bijlage 9: Taxatierapport Inbrengwaarde Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein .....
Bijlage 10: Raming civiele kosten .....
Bijlage 11: Resultaat plankostenscan .....
Bijlage 12: Gemeentelijk aanbestedingsbeleid .....

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Urk heeft gelet op de ambitie van de gemeente om te groeien, behoefte aan gronden welke uitgegeven kunnen worden. Het gaat daarbij niet alleen om gronden voor woningbouw, maar ook gronden voor bedrijventerrein, waar een grote behoefte aan is.

De gemeente Urk wil ten zuiden van Urk en aansluitend op het bestaande bedrijventerrein (Zwolsehoek) een nieuw binnendijks bedrijventerrein realiseren, namelijk het bedrijventerrein Port of Urk. Met dit bedrijventerrein wil de gemeente de vraag naar geschikte terreinen voor bedrijven/bedrijfskavels faciliteren. De Port of Urk moet een aantrekkelijk en toekomstbestendig bedrijventerrein worden. Enerzijds om ruimte te bieden aan de groei van het visserijcluster en de maritieme sector. Urk heeft hierin een hubfunctie en wil deze versterken. Anderzijds moet het bedrijventerrein voorzien in de behoefte van Urker bedrijven welke als gevolg van autonome groei ontwikkel- en/of uitbreidingswensen hebben.

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken heeft de gemeente het bestemmingsplan “Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein” (hierna te noemen: bestemmingsplan) in procedure gebracht. Op grond van hetgeen is gesteld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen in het geval op de gronden een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking daarvan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak en/of fasering niet nodig is en het stellen van zogenaamde locatie-eisen niet noodzakelijk is. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 4 Wro moet het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan bekend worden gemaakt.

In het geval van het plangebied voor de ontwikkeling van de Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein heeft de gemeente een deel van de gronden kunnen verwerven, maar de gemeente heeft nog niet alle gronden van het exploitatiegebied in eigendom. De gemeente heeft met deze laatste eigenaren van deze gronden nog geen overeenkomst voor kostenverhaal of verwerving van deze gronden kunnen sluiten. Tot slot heeft de gemeente voor een gedeelte van haar eigendommen in het plangebied een overeenkomst gesloten en zijn deze gronden reeds verkocht/uitgegeven voor de realisatie van een nieuwe elektriciteitsverdeelstation.

Het bovenstaande brengt met zich mee dat het kostenverhaal voor de gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen niet (geheel) is verzekerd. De gemeente acht het daarbij ook noodzakelijk dat in het exploitatieplan locatie-eisen worden gesteld en dat de fasering van de ontwikkeling/realisatie van het bestemmingsplan wordt geregeld. De gemeenteraad dient daarom een exploitatieplan vast te stellen, waarin de publiekrechtelijke basis wordt gelegd voor het kostenverhaal, voor de locatie-eisen, alsmede voor de fasering.

1.2. Doel van het exploitatieplan

Het exploitatieplan is sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 voor gemeente het instrument op basis waarvan de gemeente haar kosten kan verhalen, die gepaard gaan met de grondexploitatie van een plangebied. Naast het rechtens afdwingbare kostenverhaal voor de kosten binnen een exploitatiegebied, kunnen ook kosten worden verhaald voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied waarvan het exploitatiegebied profijt heeft. Een exploitatieplan biedt de gemeente voorts de mogelijkheid om zogenaamde locatie-eisen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden vast te stellen alsmede een fasering voor de realisatie en ontwikkeling van de gronden vast te stellen.

1.3. Onderdelen van een exploitatieplan

Op grond van artikel 6.13 Wro dient een exploitatieplan een aantal verplichte elementen te bevatten, namelijk:

a. een kaart van het exploitatiegebied;
b. een omschrijving van 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;
c. een exploitatieopzet, bestaande uit:
    1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
    2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
    3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
    4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaats vinden;
    5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
    6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In het navolgende zullen de betreffende elementen aan de orde komen. Tevens zal een aantal niet verplichte onderdelen aan de orde komen, namelijk:

a. een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
b. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
c. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;
d. regels met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels.

1.4. Onderdelen van de toelichting

In artikel 6.2.11 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) staat aangegeven dat een exploitatieplan vergezeld moet gaan van een toelichting. Deze toelichting moet de navolgende onderdelen bevatten:

1. een aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is;
2. een toelichting op de functie van het exploitatieplan, en
3. een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied;
   alsmede, voor zover van toepassing, een toelichting bij:
4. de locatie-eisen;
5. de regels voor woningbouwcategorieën;
6. de overige regels in het exploitatieplan;
7. de exploitatieopzet;
8. de kosten per soort;
9. de bovenwijkse kosten;
10. de kosten voor toekomstige ontwikkelingen;
11. de opbrengstcategorieën en prijzen;
12. de wijze van toerekening, en

13. indien de exploitatieopzet een tekort vertoont, een omschrijving van de wijze waarop het tekort wordt gedekt.

2. Het exploitatiegebied

2.1. Koppeling met ruimtelijk besluit

Het exploitatieplan “Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein” (hierna te noemen: exploitatieplan) behoort bij het bestemmingsplan “Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein” (hierna te noemen: bestemmingsplan) en vormt samen met dit bestemmingsplan het juridische en planologische kader voor de ontwikkeling conform de Wro.

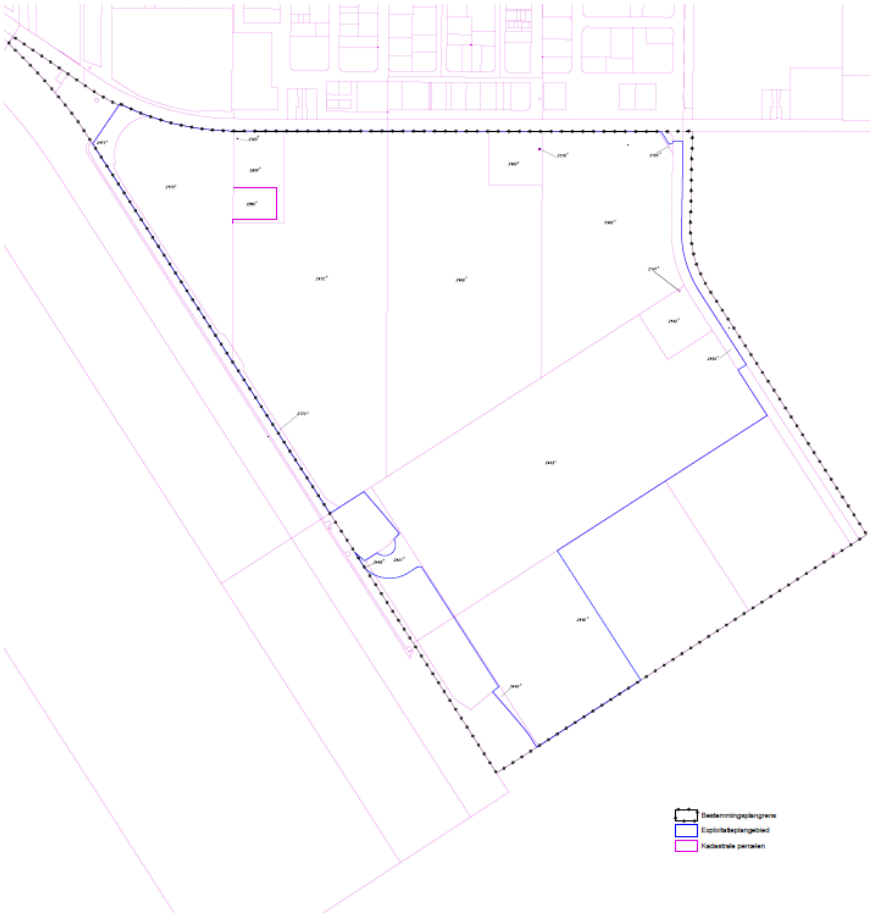
Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal, tijdvak en fasering vast en bevat tevens locatie-eisen. De gemeente Urk zal het voorliggende exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 4 gelijktijdig bekendmaken met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een bestemmingsplan met directe bestemmingen. Het exploitatieplan heeft derhalve een gedetailleerde opzet. Een deel van de gronden gelegen binnen het bestemmingsplangebied is bestemd conform hun huidige bestemming.

2.2. Ligging en begrenzing van het exploitatiegebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Urk, grenzend aan het bestaand bebouwd gebied. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de N352 (Domineesweg) en het bestaande bedrijventerrein Zwolsehoek, ten oosten door de Zuidermeerweg en Zuidermeertocht, zuidelijk door een agrarisch perceel gelegen aan de Zuidermeerweg en westelijk door de Zuidermeerdijk en het IJsselmeer. Naast het plangebied van het bestemmingsplan is aan de andere zijde van de dijk de “Port of Urk – Maritieme Service Haven Noordelijk Flevoland (MSNF)” voorzien.

Het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart “Exploitatiegebied” (zie Bijlage 1: Kaart Exploitatiegebied). Op grond van het bepaalde in artikel 6.13, eerste lid, onder a Wro is de kaart een verplicht onderdeel van het exploitatieplan.



Kaart 1: Exploitatiegebied

2.2.1. Te handhaven en bestaande elementen/objecten

In het plangebied van het bestemmingsplan is ook een aantal bestemmingen opgenomen, welke niet opgenomen zijn in het exploitatiegebied. Dit zijn te handhaven objecten. Het gaat daarbij om bestemmingen/elementen waarvan de bestemming niet wijzigen. Op deze gronden kunnen geen aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro worden gerealiseerd.

Het gaat om de navolgende objecten:

- (Een deel van) de Zuidermeertocht aan de oostzijde van het plangebied;
- (Een deel van) de Zuidermeerweg aan de oostzijde van het plangebied;
- De Domineesweg (N352) aan de noordzijde van het plangebied;
- De 2 windmolens aan de westzijde van het plangebied;
- De agrarische gronden aan de westzijde en de zuidzijde van het plangebied.

2.2.2. Werkzaamheden buiten het plangebied

Het kan zijn dat buiten het plangebied werken en werkzaamheden dienen te worden gerealiseerd waarvan de kosten toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. Het kan dan gaan om zogenaamde bovenwijkse voorzieningen waarvan meerdere exploitatiegebieden profijt hebben. Het kan ook gaan werken en werkzaamheden die buiten het exploitatiegebied zijn gelegen maar waarvan de kosten volledig (100%) ten laste komen van het exploitatiegebied. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Deze kosten komen voor verhaal in aanmerking op grond van artikel 6.2.4 onder e Bro. Op dit moment is er alleen sprake van maatregelen die aan de Domineesweg (N352) dienen te worden getroffen.

2.3. Ruimtegebruik Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein

2.3.1. Algemeen

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein welke ruimte moet bieden aan de groei van het visserijcluster en de maritieme sector. Daarnaast moet het bedrijventerrein ruimte voorzien in de behoefte van de Urker bedrijven die als gevolg van autonome groei ontwikkel- en/of uitbreidingswensen hebben.

Een groot deel van de gronden is bestemd om te worden uitgegeven als bedrijventerrein (in diverse categorieën). Naast de uitgeefbare gronden hebben de andere gronden een bestemming voor verkeer en water.

2.3.2. Stedenbouwkundige invulling

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan van Royal Haskoning DHV welke als onderlegger is gebruikt voor het bestemmingsplan. Het door de gemeente voorgenomen ruimtegebruik is opgenomen als locatie-eis in de regels van dit exploitatieplan.



Kaart 2: Stedenbouwkundige invulling

Uitgaande van vaste uitgangspunten is in het stedenbouwkundig plan een hoofdstructuur ontworpen, bestaande uit een ruimtelijk concept met bijbehorende verkeers- en waterstructuur, landschappelijke inpassing en een aanzet tot een functionele inrichting met bedrijfskavels. Deze vaste uitgangspunten zijn:

- de begrenzing van het plangebied;

- de Domineesweg als enige (provinciale) hoofdontsluitingsweg tussen dit nieuwe bedrijventerrein en zowel de A6 aan de oostzijde als het bedrijventerrein Zwolsehoek en de woongebieden op Urk aan de noord- en westzijde;
- de aanwezigheid van de IJsselmeerdijk langs de westzijde van het plangebied;
- de noodzaak tot het ontsluiten van de te ontwikkelen Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (hierna te noemen: MSNF)aan de westzijde;
- de aanwezigheid van een tweetal windturbines in het plangebied;
- de aanwezigheid van bestaande woningen en bebouwing in het plangebied en de directe omgeving.

De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit een aantal onderdelen, namelijk:

- Het schiereiland centraal in het plangebied;
- Een overgangszone tussen Zwolsehoek en de Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein;
- Een overgangszone naar het polderlandschap;
- Een dijkzone;
- De landschappelijke inpassing.

De verkeerstructuur wordt gevormd door:

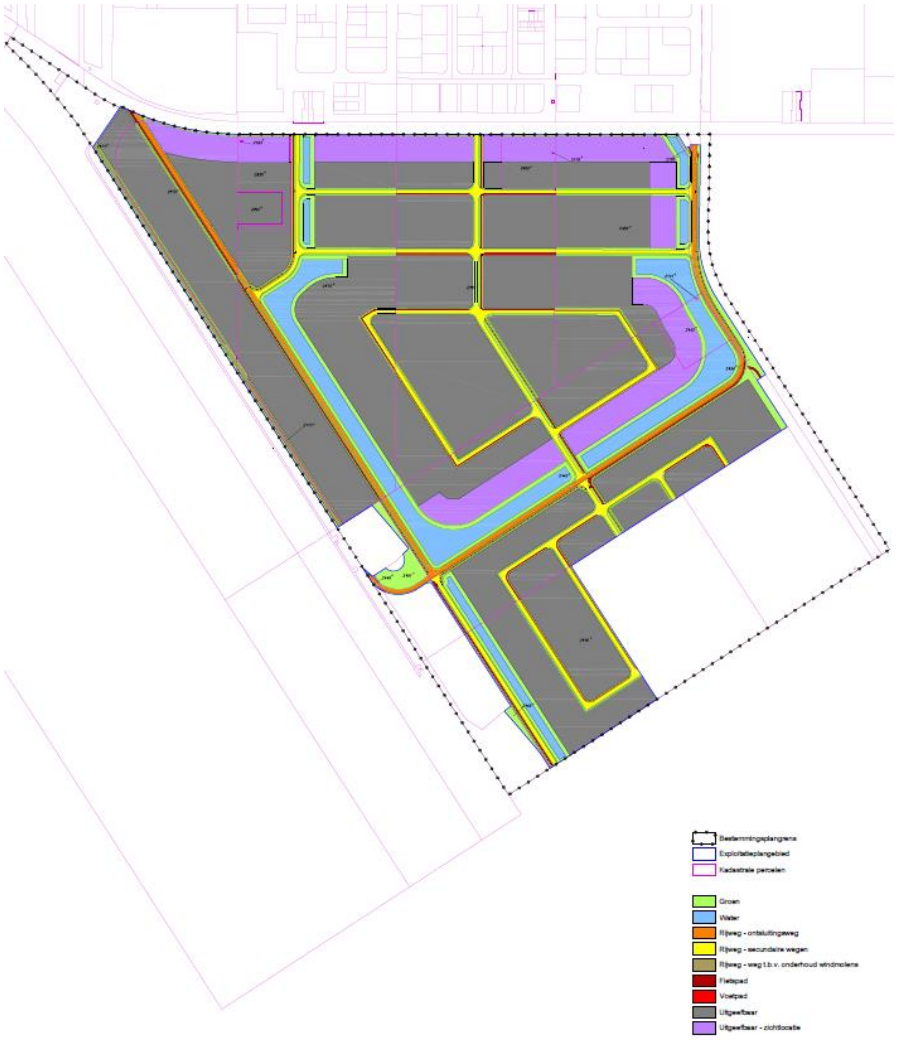
- De Boulevard (de hoofdverkeersstructuur);
- De hoofdontsluiting parallel aan de dijk;
- De centrale fietsroute;
- Het overige ontsluitingsnetwerk.
- De profielen.

Het profiel van de hoofdstructuur (de Boulevard en de hoofdontsluiting parallel aan de dijk) bestaat uit een weg bestaande uit twee rijstroken met daar langs een vrijliggend fietspad. Onder de rijbanen en de fietspaden is ruimte voor riolering en een warmtenet. Naast de rijbanen is ruimte voor overige kabels en leidingen. De bestaande Zuidermeerweg blijft na het afbuigen van de hoofdstructuur in de huidige staat behouden. De profielen zijn in dit exploitatieplan dwingend worden voorgeschreven.

De waterstructuur wordt gevormd door de robuuste waterstructuur rondom het schiereiland en de overige watergangen. Vanwege de verplichte watercompensatie (voor gebieden die verhard worden) van het waterschap Zuiderzeeland geldt er binnen het exploitatiegebied een compensatieplicht van 5,4 ha aan water.

2.3.3. Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is gebaseerd op de stedenbouwkundige invulling en is op onderstaande kaart weer gegeven. Deze kaart is opgenomen als Bijlage 2: Kaart Ruimtegebruik.



Kaart 2: Ruimtegebruik

De onderstaande tabel is de cijfermatige samenvatting van de bovenstaande tekening.

Omschrijving	Oppervlakte in m2	Percentage
Uitgeefbaar bedrijventerrein	602.073	71,72%
Verharding	77.661	9,25%
Groen	93.788	11,17%
Water	59.902	7,14%
Te handhaven	6.088	0,73%
Totaal	**839.512**	**100,00%**

2.4. Eigenaren in het exploitatiegebied

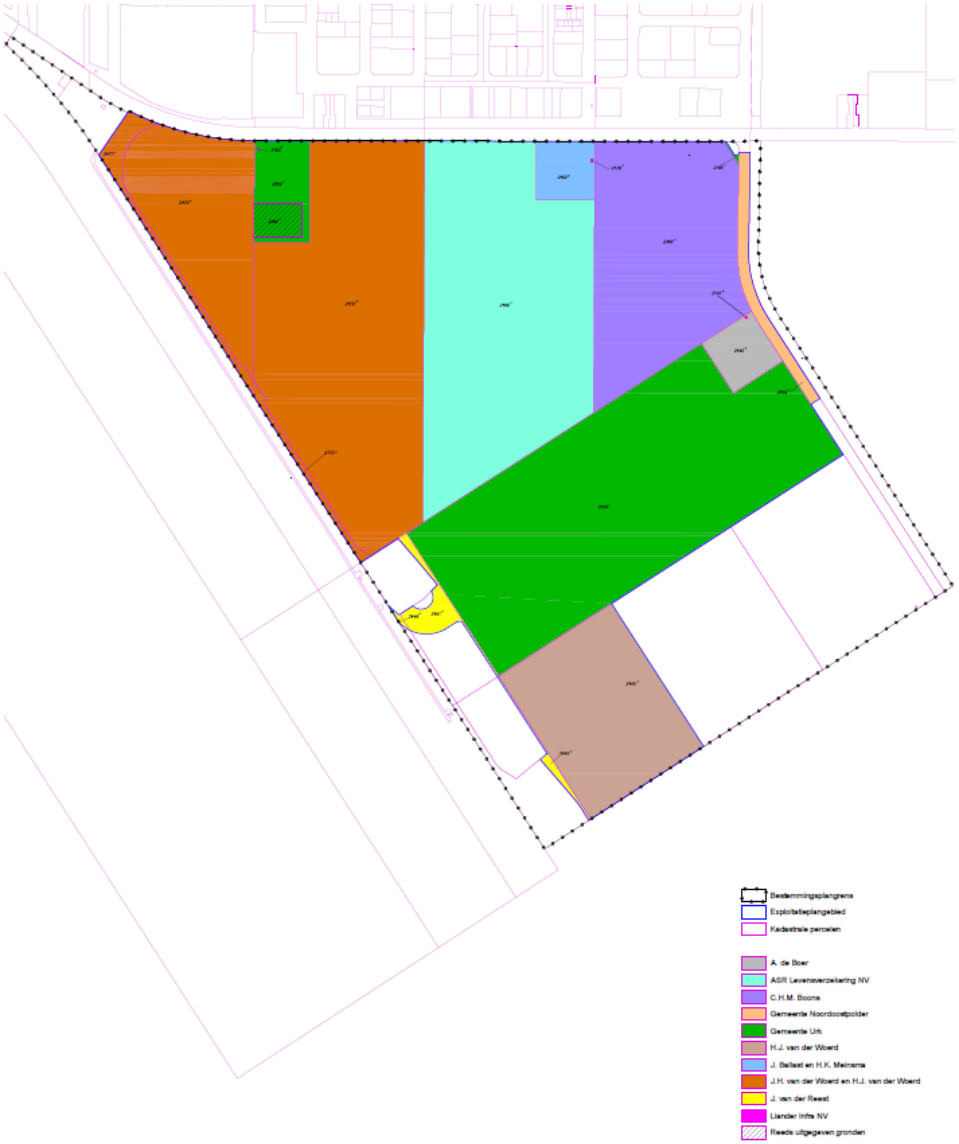
Een deel van de gronden in het exploitatiegebied is in handen van de gemeente. De overige gronden zijn in handen van diverse eigenaren.

In de volgende tabel staan de verschillende eigenaren in het gebied weergegeven inclusief het grondoppervlak.

Eigenaar	Perce(e)l(en)	Oppervlakte in exploitatiegebied (m²)	Percentage
A. de Boer	Urk D 2142	10.758	1,28%
ASR Levensverzekering N.V.	Urk D 2158	162.290	19,33%
C.H.M. Boons	Urk D 2166	100.938	12,02%
Gemeente Noordoostpolder	Urk D 2154	9.265	1,10%
Gemeente Urk	Urk D 2143, 2163, 216, 2239 en 2240	223.701	26,65%
H.J. van der Woerd	Urk D 2146	71.066	8,47%
J. Ballast en M.H.K. Meinsma	Urk D 2162 en 2179	10.700	1,27%
J. van der Reest	Urk D 2149 en 2151	8.012	0,95%
J.H. van der Woerd en H.J, van der Woerd	Urk D 2170, 2171, 2172 en 2173	242.770	28,92%
Liander Infra N.V.	Urk D 2141	12	0,00%
Totaal		**839.512**	**100,00%**

Op basis van bovenstaande kunnen de grondeigenaren duidelijk zien welke positie in het exploitatieplan wordt ingenomen. Indien en voor zover grondeigenaren gebruik willen maken van het recht van zelfrealisatie zal de gemeente met hen trachten een zogenaamde posterieure overeenkomst te sluiten, waarin in ieder geval het kostenverhaal en de locatie-eisen zijn geregeld.

Een overzicht van de eigendomsposities in het plangebied is weergegeven in de onderstaande kaart (zie ook Bijlage 3: Kaart eigenaren).



Kaart 3: Eigenarenkaart

2.5. Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)

Op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft de gemeente de gronden binnen het plangebied aangewezen als gronden waarop de Wvg van toepassing is. De aanwijzing heeft tot gevolg dat een eigenaar van gronden deze niet zomaar mag vervreemden, maar dat de betreffende eigenaar de gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden. Hiermee krijgt de gemeente meer grip op het verwervingsproces en de beoogde ontwikkeling van de gronden.

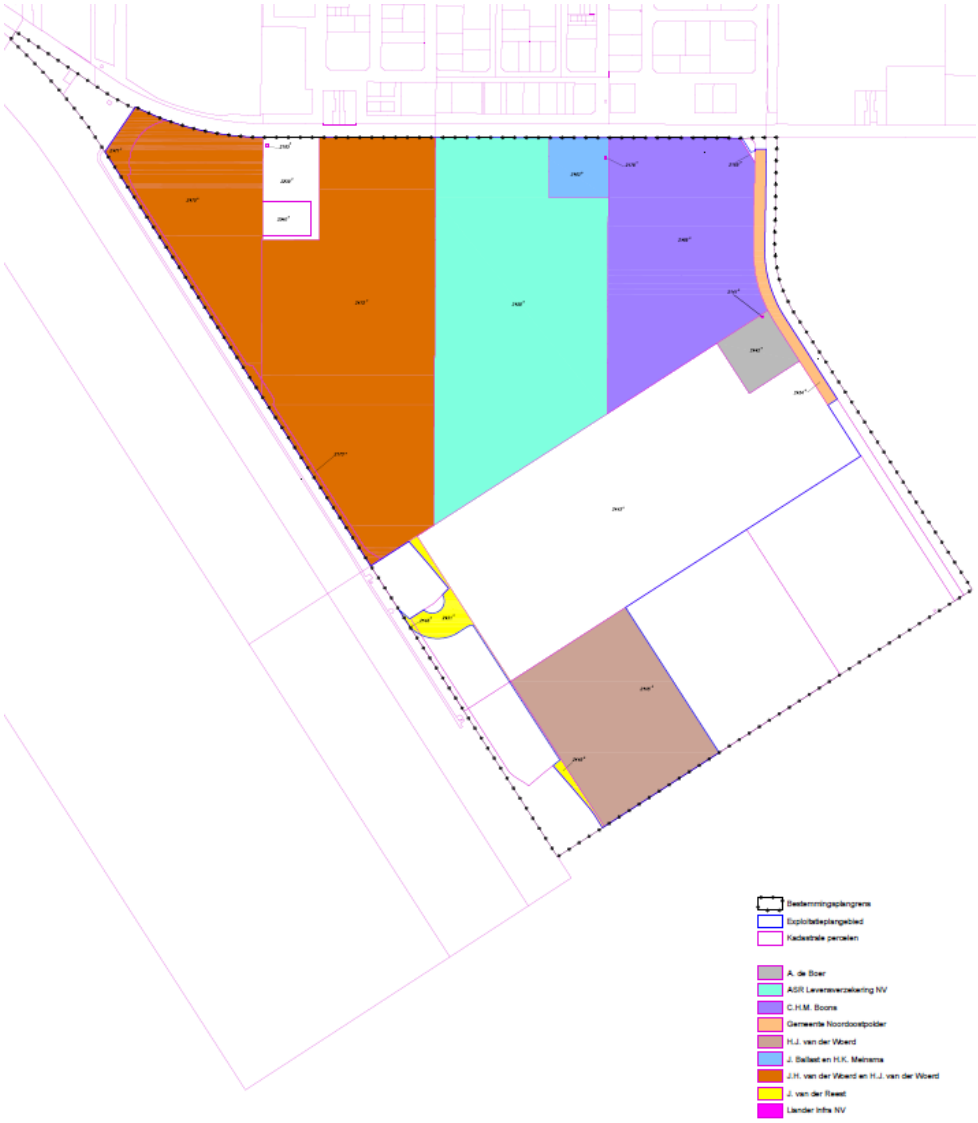
2.6. Verwerving van de gronden

De gemeente Urk heeft de wens om het gehele exploitatiegebied te verwerven, omdat de gemeente de wens heeft om het exploitatiegebied te herontwikkelen naar een bedrijventerrein voor bedrijven die zich daar willen vestigen.

De gemeente heeft echter nog niet alle gronden kunnen verwerven. De gemeente is voornemens om, mocht de minnelijke verwerving van de gronden niet op korte termijn slagen, het instrument onteigening in te zetten. Indien en voor zover een grondeigenaar zich beroept op zelfrealisatie dan zal per geval worden bezien in hoeverre een dergelijk beroep kans heeft van slagen gelet op de bestemming die de

gronden zullen gaan krijgen, wat de ligging van de gronden is en in hoeverre een grondeigenaar in staat en bereid is de gronden conform de eisen en wensen van de gemeente te gaan realiseren.

Op onderstaande kaart zijn de door de gemeente te verwerven percelen aangegeven, zie ook Bijlage 4: Kaart te verwerven percelen.



Kaart 4: Te verwerven percelen

3. Locatie-eisen

3.1. Inleiding

De gemeente Urk acht het noodzakelijk om voor het exploitatiegebied locatie-eisen te stellen, met name voor de werken en werkzaamheden.

De gemeente heeft als ambitie om van het exploitatiegebied een aantrekkelijk en toekomstbestendig bedrijventerrein te maken. Het moet plaats bieden aan de groei van de maritieme sector en de visserij in welke sectoren de gemeente een hubfunctie heeft en die wil versterken. Hiernaast moet het bedrijventerrein ruimte bieden voor de Urker bedrijven die als gevolg van een autonome groei willen ontwikkelen of uitbreiden.

Om het bedrijventerrein toekomstig bestendig te maken dienen ook eisen te worden gesteld aan duurzaamheid. Het gaat dan om bijvoorbeeld om duurzame mobiliteit, duurzaam ruimtegebruik, duurzame energie, duurzaam watersysteem, duurzame bodemkwaliteit en duurzame bedrijfsvoering. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente hebben een plek gekregen in het bestemmingsplan middels het opnemen van een beleidsregel duurzaamheid welke onderdeel uitmaken van de planregels.

Voor de gewenste beeldkwaliteit stelt de gemeente een beeldkwaliteitsplan op. Het beeldkwaliteitsplan is samen met het bestemmingsplan en exploitatieplan kaderstellend voor de ruimtelijke invulling en bevat een reeks voorschriften en aanbevelingen, die er zorg voor dragen dat de gewenste beeldkwaliteit uit het stedenbouwkundig plan ook zal worden gerealiseerd.

3.2. Werken en werkzaamheden, algemeen

De gemeente heeft op grond van artikel 6.13 Wro de mogelijkheid om eisen en regels te stellen aan de werken en werkzaamheden. Artikel 6.13 lid 2 onder b Wro geeft aan dat in het exploitatieplan eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied kunnen worden gesteld en artikel 6.13 lid 2 onder c Wro geeft aan dat het mogelijk is om regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden in het exploitatieplan op te nemen.

Aan de uitvoering van de werken en werkzaam zullen door de gemeente naast de eisen, die worden gesteld in het Handboek Openbare Ruimte d.d. 3 mei 2017 van de gemeente Urk (zie Bijlage 5: Handboek Openbare Ruimte, gemeente Urk), specifieke eisen worden gesteld die alleen gelden voor de ontwikkeling van de Port of Urk.

Tevens zijn in het stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan een aantal profielen opgenomen t.b.v. de infrastructuur die in het exploitatieplan als uitvoeringseis ten behoeve van de infrastructuur zijn opgenomen.

De eisen aan de werken en werkzaamheden zijn opgenomen in:

- Het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Urk, zie Bijlage 5: Handboek Openbare Ruimte, gemeente Urk;
- De principes voor dwarsprofielen van de (hoofd)infrastructuur, zie Bijlage 6: Principedwarsprofielen.

In de regels zullen aan deze eisen aan de werken en werkzaamheden verbodsbepalingen worden opgenomen.

3.2.1. Werken en werkzaamheden: bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van al die werkzaamheden en werken waardoor de grond geschikt is om te bebouwen. In dit geval valt hieronder ook het ophogen van het terrein in het kader van de waterhuishouding, alsmede het aanleggen van alle nutsvoorzieningen en riolering, voor zover het betreft de aanleg van de hoofdkabels en leidingen.

In het exploitatieplan zijn deze werkzaamheden op hoofdlijnen beschreven. De genoemde werken en werkzaamheden hebben betrekking op het gehele exploitatiegebied, dus zowel op de uit te geven gronden als op het openbare gebied.

Deze werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd anders is het niet mogelijk om de grond te kunnen uitgeven als bouwrijpe grond en te kunnen bebouwen. De kosten van het bouwrijp maken van de grond zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

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

- Aanleg bouwwegen;
- Verwijderen opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en het opschonen van het exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen (voor zover noodzakelijk) en boomstronken;
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Het dempen van bestaande watergangen;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de betreffende gronden;
- Eventuele problemen met waterberging dienen binnen het plangebied te worden opgelost.

3.2.2. Werken en werkzaamheden: aanleg nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, warmtenetten, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten etc.;
- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van een kabels en leidingen en voorzieningen voor een warmtenet, wko-installatie, etc.;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten. Lichtmasten worden altijd geplaatst in (toekomstig) openbaar gebied;
- De benodigde kabels en leidingen worden gelegd in daarvoor bestemde leidingstroken.

3.2.3. Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte

Onder inrichten openbare ruimte/woonrijp maken wordt verstaan het definitief inrichten van het openbare gebied. Het gaat hierbij niet alleen om het aanbrengen van definitieve verhardingen op wegen, fietspaden, enz., maar ook om de inrichting hiervan, zoals het aanbrengen van straatmeubilair, openbare verlichting, verkeersborden enz. Daarnaast wordt voorzien in een aantal groenvoorzieningen.

Na het uitvoeren van de werken en werkzaamheden opgenomen in het exploitatieplan is het openbare gebied binnen het exploitatiegebied definitief ingericht. De kosten voor het woonrijp maken van het openbare gebied zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

Binnen de openbare ruimte dienen de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Aanleg ontsluitingen inclusief bruggen;
- Aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- Onder alle verhardingen wordt een voldoende dikke fundering aangelegd;
- Aanleg riolering; Gescheiden stelsel waarbij HWA wordt uitgevoerd in beton of PVC en de DWA in PVC;
- Aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer;
- Aanleg watergangen inclusief beschoeiing;
- Aanbrengen van duikers;
- Planten, bomen en struiken in bermen en aanleg plantsoenen, groenstroken.
- Aanbrengen straatmeubilair, bebording, bebakening en belijning;
- Aanleg bluswatervoorzieningen.

3.2.4. Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden

Artikel 6.13 lid onder b en c Wro geeft aan dat het exploitatieplan kan bevatten:

1. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
2. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;

In het voorgaande is al aangegeven dat de gemeente beide noodzakelijk acht. Voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden is zijn de navolgende documenten van toepassing:

- Het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Urk d.d. 3 mei 2017 met de daarbij behorende staalkaarten zoals opgenomen in Bijlage 5: Handboek Openbare Ruimte, gemeente Urk;
- De profielen infrastructuur Port of Urk, zoals opgenomen in Bijlage 6: Principedwarsprofielen;
- De regels m.b.t. de goedkeuring van plannen voor het bouwproces, van bestekken, van aanbesteding en van inspectie bij de overdracht van de voorzieningen van openbaar nut, zoals in Artikel 2. Werken en werkzaamheden van de regels.

Aan de toepassing van de bovenstaande eisen en regels zullen verbodsbepalingen worden gekoppeld. Andere regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden worden niet noodzakelijk geacht.

3.2.5. Afdwingbaarheid en ontheffing verbodsbepalingen

In het exploitatieplan is een verbod opgenomen om in strijd met de eisen en de regels te handelen. Indien wordt afgeweken heeft de gemeente de mogelijkheid om handhavend op te treden. Om toch nog enigszins flexibel te kunnen zijn is opgenomen dat het College van het verbod kan afwijken indien een gelijkwaardige andere oplossing door een ontwikkelaar wordt voorgesteld. Afwijking van het verbod is alleen mogelijk als het College hiervoor een ontheffing heeft verleend.

3.3. Aanbesteding

In artikel 6.2.9 Bro staat aangegeven dat de regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden tevens betrekking kunnen hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden.

Op grond van het Europese recht en – in lijn daarmee – op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededingen te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen

en diensten zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2013[1] en het “Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016” van de gemeente Urk.

Ingevolge het bepaalde artikel 6.2.9 Bro zijn deze ook van toepassing voor het onderhavige exploitatieplan en schrijft de gemeente aanvullend haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor dat ook ziet op de aanbesteding van werken en werkzaamheden.

Alle opdrachten die op grond van Europese of gemeentelijke wet- of regelgeving dienen te worden aanbesteed, zullen met inachtneming van het aanbestedings- en inkoopbeleid van de gemeente en de relevante geldende (Europese en/of gemeentelijke) aanbestedingsregels worden aanbesteed.

Deze Europese aanbestedingsplicht geldt niet alleen in geval van opdrachtverlening door de gemeente, maar ook indien een private eigenaar de betreffende (bovendrempelige) werken wil uitvoeren en daartoe een beroep op zelfrealisatie doet. De gemeente is in dat geval, volgens de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie, niet ontslagen van haar aanbestedingsverplichting. Om te waarborgen dat de aanbesteding van werken en werkzaamheden conform de regels en het beleid van de gemeente geschiedt, dient de aanbestedingsdocumentatie in nauw overleg met de gemeente opgesteld en door de gemeente goedgekeurd te worden.

De gemeente zal deze aanbestedingsplicht dan, op grond van het bepaalde in artikel 6.13 lid 2 onder c Wro juncto artikel 6.2.9 Bro, doorleggen aan de betreffende private eigenaar. Dit betekent dat de private eigenaar de werkzaamheden dan in plaats van de gemeente Europees zal moeten aanbesteden volgens de procedures als omschreven in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten en de Aanbestedingsrichtlijn.

[1] De wet van 1 november, houdende nieuwe regels omtrent aanbestedingen zoals op 8 november 2012 gepubliceerd in het Staatsblad (2012/542), in werking getreden op 1 april 2013

4. Exploitatie en exploitatieopzet

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie op zich neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De in de exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten worden in dit hoofdstuk nader gedefinieerd en daarnaast zal de exploitatieopzet toegelicht worden. Bij de berekening van de kosten is uitgegaan van de fictie dat de gemeente de enige ontwikkelaar is in het exploitatiegebied. Het stedenbouwkundig ontwerp vormt de basis voor de berekeningen. Wijzigingen op het stedenbouwkundig ontwerp zullen nadien worden verwerkt in de herziening van het exploitatieplan.

4.1. Tijdvak

Artikel 6.13 lid 1 onder c ten vierde Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet dient te bevatten waarin een tijdvak is opgenomen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaats vinden.

Artikel 3.1. lid 2 Wro geeft aan dat de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop vastgestelde regels, binnen een periode van 10 jaar, vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw moet worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld met gebruikmaking van de Crisis- en herstelwet. In dit geval meer specifiek met gebruik van artikel 7c van het Besluit uitvoering. Op grond van artikel 7c lid 2 Bu Chw kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 lid 2 Wro in die zin dat de bestemming binnen een periode van 20 jaar opnieuw moet worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in artikel 7g lid 4 onder q Bu Chw is artikel 7c Bu Chw van toepassing op de gemeente Urk.

Op grond van het bovenstaande voorziet het bestemmingsplan in een ontwikkeling van de gronden in een periode van maximaal 20 jaar. Een grondexploitatie is dynamisch en dient met enige regelmaat te worden aangepast. Aangezien een grondexploitatie volgend is op de vaststelling van een bestemming, zal binnen de bestemmingsplanperiode weliswaar daadwerkelijk gestart moeten zijn met de uitvoering, doch de afronding van de grondexploitatie is daarop volgend en zal een langere duur kunnen hebben dan de bestemmingsplanperiode.

De doorlooptijd waarin de voorbereiding van de exploitatie en de exploitatie van de gronden zal plaats vinden, bedraagt naar verwachting 25 jaar, vanaf 2018 tot en met 2042. In deze periode is rekening gehouden met het feit dat de exploitatie en de afronding daarvan enerzijds vooruitlopend en anderzijds volgend is op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

Het tijdvak is gebaseerd op de ladderverkenning die deel uitmaakt van het bestemmingsplan en de verwachte afzet van gronden per jaar. Deze laatste is gebaseerd op de langjarig gemiddelde afzet van gronden binnen de gemeente. Uitgegaan wordt van een behoefte van ruim 60 ha tot en met 2040. In het bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van een oppervlakte van ruim 75 ha bruto oppervlakte voor de bestemming “Bedrijven”.

De werkzaamheden in het kader van het bestemmingsplan heeft een aanvang genomen in 2018. De uitgifte is voorzien in de jaren 2023 tot en met 2040. Uitgangspunt is dat er na de uitgifte nog afrondende (civiele) werkzaamheden dienen plaats te vinden zodat de exploitatie in 2042 eindigt.

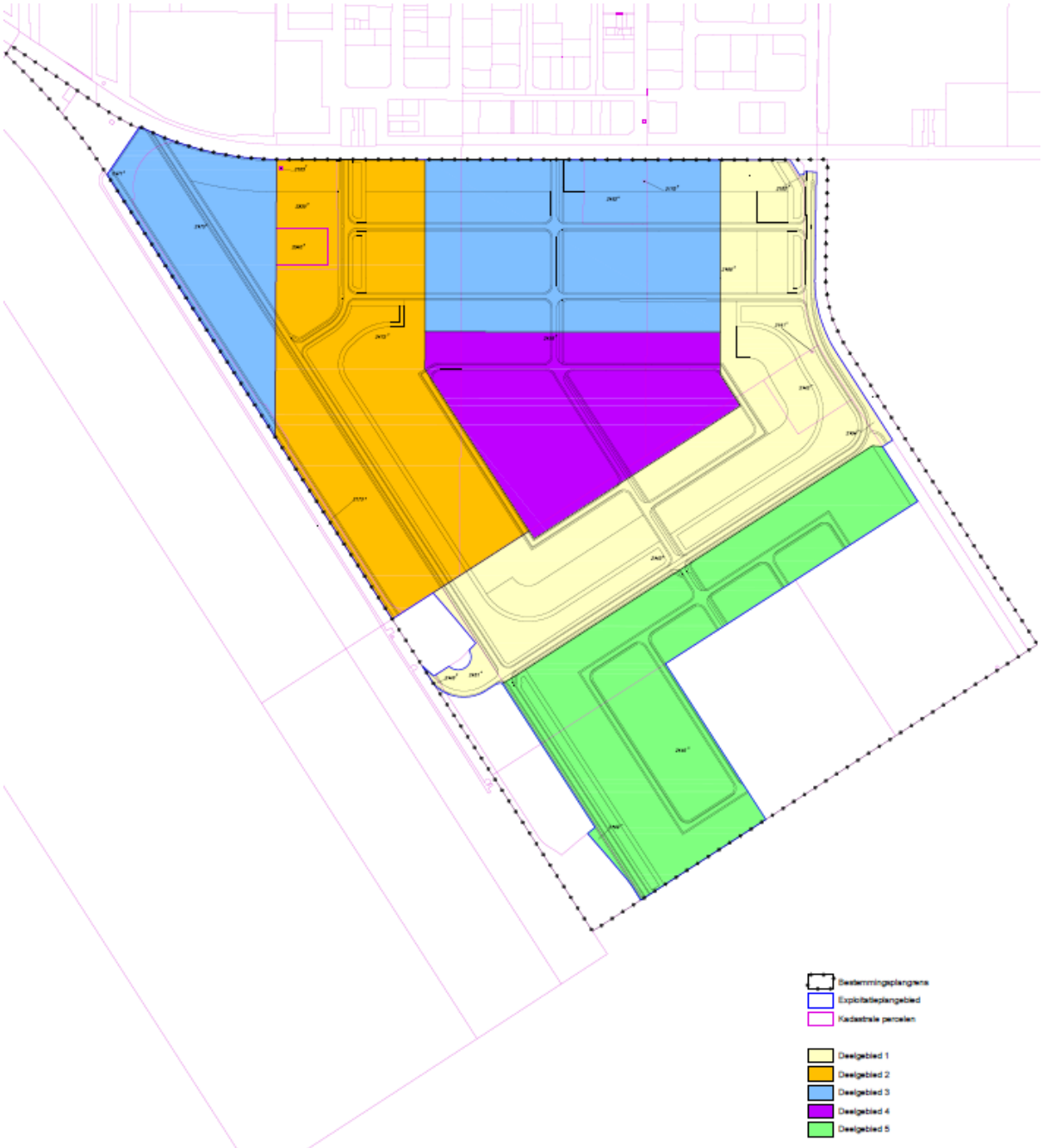
Het tijdvak voor de ontwikkeling van de Port of Urk is 2018 tot en met 2042, zijnde 25 jaar.

4.2. Fasering

Artikel 6.13 lid 1 onder 5 Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet dient te bevatten waarin voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen is opgenomen en zo nodig een koppeling hiertussen.

4.2.1. Deelgebieden

Het plangebied van de Port of Urk is opgedeeld in 5 fasen/deelgebieden. In de onderstaande kaart wordt weergegeven waar de verschillende fasen zich in het plan bevinden, deze kaart is opgenomen als Bijlage 7: Kaart Fasering/deelgebieden.



Kaart 4: Indeling deelgebieden/fasering

4.2.2. Algemeen

De gehanteerde fasering is gekozen op basis van een aantal uitgangspunten, namelijk:

1. De maximale afzet(uitgifte) van bedrijfsgronden (60 ha) tot en met 2040 op basis van het bestemmingsplan;
2. De gemiddelde langjarige afzet in hectare per jaar van bedrijfsgronden in de gemeente Urk;
3. Het maken van kosten indien dat gerechtvaardigd is en het zo min als mogelijk voorkomen van voorfinancieringen;
4. Een logische ontwikkeling van het bedrijventerrein en de wens om als eerste aan te sluiten op de bestaande infrastructuur en de nieuwe hoofdinfrastructuur binnen het exploitatiegebied;
5. De stikstopdepositie als gevolg van het bouwrijp maken, bouwen en gebruiken van de gronden.

Ad 1.

De fasering is gebaseerd op het bestemmingsplan waarin de behoefte is beschreven. Het uitgiftetempo wordt bepaald door het langjarig gemiddelde afzet tempo van bedrijfsgronden gerealiseerd op Urk. Hierbij wordt wel rekening gehouden dat in de periode 2019 tot 2023 in principe er geen sprake is van de uitgifte van bedrijfsgronden met een milieucategorie groter of gelijk aan 3. In de nieuwe Zeeheldenwijk wordt weliswaar gronden uitgegeven voor bedrijven doch die zone geldt als overgangszone van het bedrijventerrein Zwolsehoek naar de woningbouw in de Zeeheldenwijk. In die overgangszone zijn maximaal bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Het uitgangspunt is een conservatief uitgiftetempo welke is gebaseerd op het bestemmingsplan.

Ad 2.

Op basis van de Ladderverkenning is gebleken dat het plangebied gerealiseerd kan worden binnen een periode van 20 jaar. Het plangebied is circa 83,4 ha groot, waarvan iets meer dan 70% wordt uitgegeven, ofwel circa 60 ha uitgeefbare gronden. Rekening houdend met de periode van 20 jaar dat met zich mee dat per jaar gemiddeld circa 3 ha kan worden uitgegeven.

Ad 3.

Indien rekening wordt gehouden met het uitgiftetempo van 3 ha per jaar en een looptijd van 20 jaren, dan heeft het bouwrijp maken van het volledige exploitatiegebied in het eerste jaar tot gevolg dat er sprake een grote mate van voorfinanciering welke een zeer nadelig effect zal hebben op de exploitatie.

Ad 4.

In de fasering wordt voorts rekening gehouden met het feit dat als eerste de nieuwe hoofdinfrastructuur moet worden aangelegd en dat zodoende ook de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland bereikbaar is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de wens van de gemeente om zo min als mogelijk voor de financieren en zo logisch als mogelijk in het begin gronden worden uitgegeven die aansluiten op de nieuwe hoofdinfrastructuur en eventueel bestaande infrastructuur.

Belangrijk is dat bij de fasering van de gronden en daarmee de mogelijkheid tot uitgifte van de uitgeefbare gronden rekening moet worden gehouden met de bereikbaarheid van de betreffende gronden. Ofwel de uitgifte van gronden en/of het verlenen van een omgevingsvergunning behoort eerst tot de mogelijkheden in het geval de gronden via bestaande en/of nieuwe infrastructuur dan wel via een bouwweg rechtstreeks zijn ontsloten. Dit geldt ook binnen een gedefinieerde fase. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de gemeente hierdoor niet gedwongen kan worden om niet logisch gelegen en nog onbereikbare delen van het exploitatiegebied bereikbaar te maken indien de aanleg van de infrastructuur qua fasering en planning nog niet is voorzien.

Ad 5.

Belangrijk onderdeel van de fasering is het feit dat rekening moet worden gehouden met de stikstofemissies die gepaard gaan met de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein de Port of Urk. Rekening houdend met een bruto oppervlakte van 99,7 ha, blijkt uit onderzoek van Tauw d.d. 8 januari 2021, kenmerk R002-1278514BRA-V01-aqb-NL dat het bouwrijp maken in feite zou kunnen plaatsvinden binnen een periode van 1 jaar. Het daadwerkelijk bebouwen van de gronden moet worden uitgespreid over een periode van minimaal 3 jaren.

Hoewel het binnen een periode van een jaar bouwrijp maken van het exploitatiegebied en het uitgeven van het gehele exploitatiegebied in een periode van 3 jaar qua stikstof-emissie weliswaar tot de mogelijkheden zou kunnen behoren, kan een dergelijk tempo van uitgifte niet vanwege het ladderonderzoek dat de basis vormt voor de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Indien de kaart van de deelgebieden wordt vertaald naar tijdstippen, dan levert dat het onderstaande beeld op.

Deelgebied/fase	Bouwrijp maken	Omgevingsvergunning
Deelgebied 1	2021-2025	2023-2025
Deelgebied 2*	2024-2029	2026-2029
Deelgebied 3*	2028-2034	2030-2034
Deelgebied 4*	2033-2037	2035-2037
Deelgebied 5*	2036-2040	2037-2040

*Op deze indeling in deelgebieden/fasering en de daaraan gekoppelde tijdsvakken gelden een uitzondering.

Het gaat om de percelen D 2239 en D2240. De percelen D2239 en D2240 zijn ontstaan uit het perceel D2164. Het betreffende perceel is aangekocht als onderdeel van de ontwikkeling van de Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein. Dit voormalige perceel D2164 is gelegen binnen deelgebied 2. Op het betreffende perceel is de realisatie voorzien van een nieuw regelstation voor het elektriciteitsnet. Vanwege de vraag naar elektriciteit op Urk is een gedeelte van het perceel D2164 vooruitlopend op de ontwikkeling verkocht en zijn 2 nieuwe percelen ontstaan. De reden dat een gedeelte van het perceel (D2240) vooruitlopend op de ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein is verkocht is gelegen in het feit dat vanwege de nijpende situatie op Urk de bouw van het nieuwe regelstation zo snel als mogelijk moet plaatsvinden. Vanwege de nijpende situatie kan met de realisatie van het regelstation en het bouwrijp maken van het perceel niet worden gewacht tot het moment waarop het perceel conform de fasering voor ontwikkeling in aanmerking komt. De situering van het nieuwe regelstation brengt met zich mee dat de voorliggende gronden ook voor uitgifte beschikbaar zijn. De gemeente kiest ervoor deze gronden buiten de fasering om uit te geven ter beperking van de kosten die gepaard gaan met het circa 6 jaar ongebruikt laten zijn van de betreffende gronden.

In de regels omtrent de fasering zijn om de gewenste fasering mogelijk te maken niet alleen regels maar ook koppelingen opgenomen. In de regels is voorts een ontheffingsbevoegdheid van het college opgenomen. Het college is niet bevoegd een ontheffing te verlenen, wegens strijd met de stikstof regelgeving, indien de ontheffing leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

4.3. Exploitatieopzet

4.3.1. Algemeen en opbouw

Voor het exploitatiegebied is een exploitatieopzet gemaakt met alle relevante kosten en opbrengsten. De opzet kent de posten van de inbrengwaarden, de onderzoekskosten, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, de buitenplanse kosten, planontwikkelingskosten en overige kosten, zoals opgenomen in de kostensoortenlijst van het Bro. De verschillende kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd.

Artikel 6.13 lid 1 onder c Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet dient te bevatten. Deze exploitatieopzet bestaat uit, voor zover nodig:

- Een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- Een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- De peildatum van de bovengenoemde bedoelde ramingen;
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaats vinden;
- Een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

De exploitatieopzet heeft een resultaat op 1 januari 2020 van:

- € 933.714,- op netto contante waarde;
- € 1.472.373,- op eindwaarde;
- € 5.291.736,- op nominale waarde.

Omdat sprake is van een verwacht positief resultaat van de exploitatieopzet kunnen alle kosten worden verhaald. De exploitatieopzet is opgenomen als Bijlage 8: Exploitatieopzet.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de diverse kostensoorten uit de Wro en het Bro te groeperen naar hetgeen zij acht een juiste volgorde in een exploitatieopzet te zijn. Immers normaal gesproken worden gronden eerst verworven, vervolgens bouwrijp gemaakt en vervolgens woonrijp, waarna de gronden kunnen worden uitgegeven. Om dit proces mogelijk te maken zijn er voor de gemeente nog een aantal bijkomende posten die los zijn gegroepeerd, omdat deze geen raakvlak hebben met een van de reeds genoemde posten, zoals onder meer planschade, maar ook de plankosten etc. Deze onderverdeling zou er naar het oordeel van de gemeenteraad toe moeten leiden dat de exploitatieopzet inzichtelijker wordt, omdat duidelijk wordt aangegeven bij welk onderdeel de kostenpost behoort. Per kostensoort wordt wel een verwijzing gemaakt naar de betreffende van toepassing zijnde artikelen in de Wro en het Bro.

4.3.2. Rekentechnische uitgangspunten

In het exploitatieplan worden, conform artikel 6.13 lid 1, onder c ten derde Wro, de kosten en opbrengsten geraamd worden op dezelfde prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum wordt mogelijk rekening gehouden met een stijging van zowel opbrengsten als kosten.

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten. De financiële uitgangspunten van de exploitatieopzet zijn als volgt:

- De prijspeildatum is 1 januari 2020;
- Het gehanteerde (gemiddelde) rentepercentage (negatief saldo) bedraagt 1,40% per jaar;
- Het gehanteerde (gemiddelde) rentepercentage (positief saldo) bedraagt 1,40% per jaar;
- De disconteringsvoet bedraagt 2,00%
- De indexering van de kosten is 2,50%;
- De indexering van de opbrengsten is 1,75% (tot jaar 10 vanaf prijspeildatum);
- De looptijd van de exploitatieopzet is 2018-2042.

Prijspeildatum

De gehanteerde prijspeildatum is 1 januari 2020, zijnde het begin van het jaar waarin het ontwerp exploitatieplan in procedure wordt gebracht.

Indexering

De huidige marktomstandigheden hebben tot gevolg dat rekening wordt gehouden met een gedifferentieerd percentage van zowel de indexering van de kosten als de indexering van de opbrengsten over de gehele exploitatieperiode. Voor de indexering van de kosten is rekening gehouden met 2,5% per jaar. Voor de indexering van de opbrengsten is rekening gehouden met aanbeveling van de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies) en is de opbrengstenstijging vanaf prijspeildatum tot en met jaar 10 1,75% per jaar. Na jaar 10 is om voornoemde reden geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging.

Rentepercentage

Het rentepercentage wordt jaarlijks geactualiseerd en is gebaseerd op de rekenrente die conform de Commissie BBV aan gemeentelijke grondexploitatie mag worden toegerekend. Deze rekenrente dient gebaseerd te zijn op de rentekosten verbonden aan de leningen die de gemeente heeft om de investeringen te financieren.

De gehanteerde rentepercentages bedragen:

- 1,4% bij een negatief saldo;
- 1,4% bij een positief saldo.

De disconteringsvoet is conform de stellige uitspraak van de Commissie BBV gelijk aan het maximale meerjarige streefpercentage van de ECB voor inflatie binnen de Eurozone, zijnde 2%.

4.3.3. Resultaat exploitatieopzet

De kosten en opbrengsten en het resultaat van de exploitatieopzet zijn weergegeven in de volgende tabellen.

Kosten	
Inbrengwaarden	€ 15.229.200,-
Vrijmaken grond van rechten	€ 218.813,-
Onderzoekskosten en milieukosten	€ 1.325.000,-
Sloopkosten	€ 450.000,-
Bouwrijp maken en grondwerk	€ 15.629.010,-
Woonrijp maken	€ 7.390.481,-
Plankostenscan	€ 9.939.412,-
Uitgezonderde plankosten	€ 1.218.249,-
Planschade	€ 36.000,-
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.328.313,-
Tijdelijk beheer, kosten	€ 641.574,-
Overige kosten	€ 1.000.000,-
Rente boekwaarde	€ 2.119,-
Totaal kosten nominaal	**€ 54.408.171,-**
Kostenstijging	€ 8.481.515,-
Te realiseren rentekosten	€ 4.280.544,-
Totaal kosten	**€ 67.170.229**,-

Opbrengsten

Uitgeefbare gronden	€ 57.322.338,-
Subsidies	€ 1.747.935,-
Tijdelijk beheer, opbrengsten	€ 629.634,-
Totaal opbrengsten nominaal	**€ 59.699.907**,-
Opbrengstenstijging	€ 8.893.403,-
Te realiseren renteopbrengsten	€ 49.203,-
Totaal opbrengsten	**€ 68.642.513,-**

Exploitatieresultaat	
Kosten (nominaal)	**€ 54.408.171,-**
Opbrengsten (nominaal)	**€ 59.699.907,-**
Resultaat nominaal	**€ 5.291.736,-**
Resultaat netto contante waarde	**€ 933.714,-**
Resultaat eindwaarde	**€ 1.472.373,-**

4.3.4. Macroaftopping

Op grond van het bepaalde in artikel 6.16 Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan de maximale opbrengstpotentie van het plan. De aan de exploitatie verbonden kosten dienen wel te worden verminderd met de door de gemeente in verband met de exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden.

Op contante waarde bedragen de totale kosten € 50.195.713,-. De contante waarde van de subsidies en bijdragen derden bedraagt € 2.025.168,-. Dit maakt dat de netto verhaalbare kosten op contante waarde € 48.170.546,- bedragen. Op contante waarde bedragen de totale opbrengsten uit gronduitgifte € 49.104.260,-. De vergelijking van de netto verhaalbare kosten op contante waarde en de totale opbrengsten uit gronduitgifte op contante waarde heeft tot gevolg dat nu de opbrengstpotentie hoger is dan de kosten, alle kosten voor verhaal in aanmerking komen.

4.3.5. Te handhaven objecten/bestemmingen

In het plangebied van het bestemmingsplan is ook een aantal bestaande objecten/bestemmingen opgenomen. Deze zijn echter niet opgenomen in het exploitatiegebied.

- (Een deel van) de Zuidermeertocht aan de oostzijde van het plangebied;
- (Een deel van) de Zuidermeerweg aan de oostzijde van het plangebied;
- De bestaande bedrijven in de noordwestelijke hoek;
- De Domineesweg (N352) aan de noordzijde van het plangebied;
- De 2 windmolens aan de westzijde van het plangebied;
- De agrarische gronden aan de westzijde en de zuidzijde van het plangebied.

Op deze gronden zijn geen bouwplannen voorzien. Op een gedeelte van deze objecten/bestemmingen zijn wel werken en werkzaamheden voorzien. De kosten daarvan komen voor verhaal in aanmerkingen. Hierop wordt in hoofdstuk 5 op terug gekomen.

4.3.6. Criteria verhaalbaarheid

De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn in het exploitatieplan. Om kosten daadwerkelijk in het exploitatieplan te mogen opnemen, zullen de kosten echter ook aan de betreffende locatie toegerekend moeten kunnen worden. Immers artikel 6.13 lid 6 Wro bepaalt dat 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.

Op basis van artikel 6.13 lid 6 Wro zijn er derhalve drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan. Deze zijn:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid;
- Proportionaliteit.

De in de exploitatieopzet opgenomen kostenramingen zijn conform de lijst van het Bro. Een groot deel van de kosten wordt uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied gemaakt zodat deze voldoet aan de drie criteria en daarmee voor de volledige 100% voor verhaal in aanmerking komt.

Uitzondering op het volledig voor verhaal in aanmerking komen zijn bovenwijkse voorzieningen. Deze kosten worden gemaakt voor voorzieningen waarvan meerdere gebieden profijt hebben. In het geval van de Port of Urk - Binnendijks Bedrijventerrein gaat het om de navolgende voorzieningen:

- De robuuste ontsluiting voor de Port of Urk;
- De ovonde Domineesweg;
- Een nieuw eindgemaal;
- De waterberging voor de gemeente Urk.

Op deze onderdelen zal nader worden ingegaan in het hoofdstuk Kosten.

5. Kosten

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van de exploitatie en de exploitatieopzet nader toegelicht. In deze paragraaf volgt een toelichting op de kosten (op basis van het programma en het ruimtegebruik). Op basis hiervan kunnen de kosten worden toegerekend aan de eigenaren van gronden binnen het plangebied van de Port of Urk.

Het uitgangspunt bij de raming van de kosten is het hanteren van marktconforme eenheidsprijzen. De inbrengwaarde van de gronden is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

5.1. De raming van de kosten

5.1.1. Inbrengwaarden

Artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste Wro geeft aan dat in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden is opgenomen, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft daarbij aan 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.

Artikel 6.2.3 Bro geeft aan dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste Wro, zijnde de inbrengwaarde, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
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.

De inbrengwaarden zijn bepaald door een onafhankelijke deskundige/taxateur, namelijk Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. Voor de inbrengwaarden van de gronden is uitgegaan van de werkelijke waarde van de onroerende zaak, welke is bepaald met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde), een en ander conform het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro.

In afwijking van het voorgaande, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet, in geval de gronden reeds zijn onteigend, de gemeente een onteigeningsbesluit heeft genomen, dan wel de gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Hiervan is in het plangebied van het bestemmingsplan nog geen sprake. Afhankelijk van het verloop van de verwervingsgesprekken zal na of gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besloten worden of de gemeente een onteigeningsprocedure zal opstarten.

De taxateur heeft met inachtneming van het bepaalde in artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet een tweetal waarden bepaald, te weten de waarde op basis van het huidige gebruik en de waarde op basis van het toekomstige gebruik, de zogenaamde complexwaarde. Deze laatste is bepaald aan de hand van een residuele waarderingsmethodiek en de comparatieve methode. De hoogste van deze twee waarden wordt geacht de inbrengwaarde te vertegenwoordigen.

Artikel 6.2.3 onder d Bro geeft aan dat tot de kosten van de inbrengwaarden de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen kunnen behoren, indien en voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden. De taxateur is van oordeel geweest dat de sloopkosten tot de inbrengwaarden behoren. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de betreffende kosten specifiek te maken hebben met de sloop van de opstallen en funderingen van op zichzelf staande onroerende zaken.

De inbrengwaarden van de gronden zoals die in het exploitatieplan zijn opgenomen volgen uit het “Taxatierapport Inbrengwaarden Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein” van Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. De taxateur heeft de gronden gewaardeerd met als prijspeildatum 1 januari 2020. Het taxatierapport is opgenomen als Bijlage 9: Taxatierapport Inbrengwaarde Port of Urk.

De taxateur heeft de inbrengwaarde getaxeerd op een totaalbedrag van € 15.229.200,-. In dit bedrag geen rekening gehouden met de onderstaande sloopkosten als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d Wro. In dit bedrag is ook geen rekening gehouden met de gronden die reeds door de gemeente zijn verkocht.

Artikel 6.2.4 onder c Bro geeft aan dat de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten, indien en voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, kunnen in de exploitatieopzet worden opgenomen. Deze kosten zijn niet geraamd in het taxatierapport inbrengwaarden, maar zijn naar verwachting wel noodzakelijk voor het verwerven van de particuliere grondeigendommen en het in exploitatie brengen van deze grondeigendommen. De kosten, als bedoeld in artikel 6.2.4. onder c Bro, worden geraamd op € 218.813,-.

5.1.2. Sloopkosten (artikel 6.2.3 onder d Bro)

Artikel 6.2.3 onder d Bro geeft aan dat onder de kosten van de inbrengwaarde van de gronden tevens worden gerekend de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied. Dit is alleen anders indien deze redelijkerwijs niet tot de inbrengwaarde van de gronden kunnen worden gerekend. In het geval van de Port of Urk gaat het om de sloop van opstallen die zijn/waren gelegen op gronden die als afzonderlijke onroerende zaken zijn aan te merken. Er is geen reden om af te wijken van artikel 6.2.3 onder d Bro zodat de sloopkosten tot de inbrengwaarde van de gronden dienen te worden gerekend.

In het plangebied zijn een aantal objecten gelegen die moeten worden gesloopt dan wel recentelijk vooruitlopend op de ontwikkeling reeds zijn gesloopt. Het gaat om de onderstaande objecten:

- De opstallen aan de Domineesweg 27 te Urk;
- De opstallen aan de Domineesweg 29 te Urk (reeds gesloopt);
- De opstallen aan de Zuidermeerweg 51 te Urk.

De kosten voor het slopen van de bestaande opstallen zijn geraamd op € 450.000,-. Deze sloopkosten zijn redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, conform het bepaalde in artikel 6.2.3 onder d Bro.

5.1.3. Onderzoekskosten en overige kosten

De milieukosten komen op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder a Bro voor verhaal in aanmerkingen. Het gaat daarbij de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek.

De onderzoekskosten en overige kosten bestaan uit kosten voor:

- Archeologie;

- NGE onderzoekskosten;
- Kosten voor onderzoeken welke niet vallen onder de plankosten;
- Kosten voor duurzaamheidsmaatregelen.

In het exploitatiegebied zijn twee archeologische vindplaatsen aanwezig. Per vindplaats worden de kosten geraamd op € 500.000,-, zodat aan kosten voor archeologie een bedrag van € 1.000.000,- in de exploitatieopzet is opgenomen.

Er is ook onderzoek gedaan naar NGE. De kosten daarvan bedragen € 75.000,-. De kosten van de overige onderzoeken, welke niet vallen onder de plankosten, bedragen € 250.000,-.

De kosten voor het verrichten van onderzoeken en de daarmee gepaarde gaande werkzaamheden, voor zover die niet vallen onder de plankosten, bedragen € 1.325.000,-.

In de exploitatieopzet zijn voor de overige kosten een bijdrage duurzaamheid en een bijdrage aan maatregelen aan de Domineesweg opgenomen. De bijdrage duurzaamheid betreft een kostenraming voor duurzaamheidsmaatregelen in het exploitatiegebied en de inrichting van het exploitatiegebied. Deze bijdrage is een stimulans voor de duurzame ontwikkeling van het exploitatiegebied (gebruik materialen, inrichting openbare ruimte, etc.)..De kosten hiervan worden geraamd op € 500.000,-.

Hiernaast dienen er maatregelen te worden getroffen aan de Domineesweg. De kosten van deze maatregelen bedragen € 500.000,-.

De totale overige kosten bedragen in totaal € 1.000.000,-.

5.1.4. Kosten voor het bouwrijp maken inclusief grondwerk

De kosten voor het bouwrijp maken van de gronden zijn opgenomen in de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De kosten voor het bouwrijp maken zijn gebaseerd op een civieltechnische raming van de gemeente Urk. De totale geraamde kosten voor het bouwrijp maken bedragen € 10.549.579,-. De kosten voor het grondwerk zijn geraamd op € 5.079.431,-.

In onderstaand overzicht is opgenomen welke onderdelen onder het bouwrijp maken worden verstaan.

Omschrijving	Bedrag
Grondwerk	€ 5.079.431,-
Riolering	€ 4.549.117,-
Verhardingen	€ 6.000.462,-
Totaal	**€15.629.010,-**

In Bijlage 10: Raming civiele kosten bij dit exploitatieplan is een raming van de civiele kosten opgenomen voor het bouwrijp maken.

5.1.5. Kosten voor het woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken zijn opgenomen in de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De kosten voor het woonrijp maken zijn gebaseerd op een civieltechnische raming van de gemeente Urk. De totale geraamde kosten voor het woonrijp maken bedragen € 7.390.481,-.

In onderstaand overzicht is opgenomen welke onderdelen onder het woonrijp maken worden verstaan.

Omschrijving	Bedrag
Groenvoorzieningen	€ 1.509.601,-
Water	€ 4.673.366,-
Verlichting en brandkranen	€ 946.332,-

Micro-milieu	€ 261.182,-
Totaal	**€ 7.390.481,-**

In Bijlage 10: Raming civiele kosten is een raming opgenomen van de civiele kosten voor het woonrijp maken.

5.1.6. Buitenplanse kosten

Naast de kosten die gemaakt moeten worden binnen het exploitatiegebied, is er ook een aantal kosten die gemaakt moeten worden voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied. Dergelijke kosten komen op grond van artikel 6.2.4 onder e Bro ook voor verhaal in aanmerking.

De reden waarom deze voorzieningen niet in het exploitatiegebied zijn gelegen is dat de bestemming van deze gronden niet wijzigt evenals de eigendomssituatie. In het geval van de Port of Urk gaat het om maatregelen die getroffen moeten worden aan de Domineesweg (N352) aan de noordzijde van het plangebied. De kosten van deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen bij de overige kosten.

5.1.7. Bovenwijkse kosten

Op grond van het bepaalde in artikel 6.13 lid 6 Wro worden de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied van de port of Urk profijt heeft en welke toerekenbaar zijn, naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de bovenwijkse voorzieningen waar de Port of Urk aan moet bijdragen.

Bovenwijkse voorziening	Te verhalen kosten	Toerekening	Kosten in exploitatieopzet
Robuuste ontsluiting Port of Urk, kosten Binnendijks Bedrijventerrein	€ 2.910.000	86%	€ 2.494.286,-
Robuuste ontsluiting Port of Urk, kosten MSNF	€ 2.910.000	14%	€ 415.714,-
Ovonde Domineesweg	€ 892.500	40%	€ 352.132,-
Eindgemaal	€ 1.600.000	52%	€ 825.000,-
Waterberging	€ 226.771	34%	€ 151.181,-

De kosten voor de robuuste ontsluiting Port of Urk zijn reeds opgenomen in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. De kosten voor de Ovonde, eindgemaal en de waterberging zijn als aparte post bovenwijkse voorzieningen opgenomen voor een bedrag van € 1.328.313,-. De keuze hiervoor is gemaakt omdat de robuuste ontsluiting Port of Urk binnen het exploitatiegebied is gelegen en de overige voorzieningen niet.

5.1.7.1. Robuuste ontsluiting Port of Urk

De totale kosten voor de robuuste ontsluiting van de Port of Urk bedragen € 2.910.000,-. De provincie heeft een subsidie verleend voor de aanleg van een wegverbinding tussen de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF), het binnendijkse bedrijventerrein en de Domineesweg om synergie tussen het binnendijkse en buitendijkse terrein te bewerkstelligen, meerwaarde voor de (maritieme) economie van Noordelijk Flevoland te creëren en het totale gebied (Port of Urk) te ontsluiten. Deze subsidie bedraagt € 1.747.935,-. In de paragraaf Te ontvangen subsidies wordt nader ingegaan op de verkregen subsidie.

Onderdeel van de subsidie is dat de in het inpassingsplan opgenomen ontsluiting vervalt en dat de MSNF wordt ontsloten via de robuuste ontsluiting Port of Urk. De MSNF profiteert derhalve ook van deze robuuste ontsluiting en een deel van de kosten zullen derhalve door de MSNF dienen te worden betaald. Deze kosten worden echter gedekt door de door de gemeente verkregen subsidie. Het restant van de subsidie geldt in dat geval als subsidie voor het gedeelte dat toerekenbaar is aan het Binnendijks bedrijventerrein.

Uitgaande van het feit dat de bijdrage aan de kosten van de robuuste ontsluiting van de MSNF van € 415.714,- gedekt worden door de subsidie, resteert van de verkregen subsidie een bedrag van € 1.332.221,- welke aan de kostenkant worden opgenomen. Per saldo bedragen de kosten voor de robuuste ontsluiting in de exploitatieopzet die voor verhaal in aanmerking komen € 1.162.065,- (= € 2.910.000 -/- € 1.747.935).

Een en ander betekent dat de totale te verhaalbare kosten voor de robuuste ontsluiting € 1.162.065,- bedragen. Deze totale kosten zijn opgenomen als onderdeel van het bouw- en woonrijp maken en de totale subsidie is opgenomen aan de opbrengstenkant.

5.1.7.2. Ovonde Domineesweg

De totale kosten van de ovonde aan de Domineesweg bedragen € 892.500. De kosten worden verdeel naar rato van het ingeschatte gebruik. De verdeling is als volgt:

- Port of Urk 40%;
- Zeeheldenwijk 21%;
- Bestaande stad 39%.

In de exploitatieopzet wordt dus 40% van de kosten van € 892.500,- opgenomen, ofwel € 352.132,-. Bij deze post vindt geen verdeling plaats tussen de MNSF en het binnendijks bedrijventerrein omdat het deel van de bijdrage door de MNSF al via de subsidie wordt betaald.

5.1.7.3. Eindgemaal

De komst van nieuwe ontwikkelingen hebben tot gevolg dat een nieuw eindgemaal nodig is. De kosten van dit eindgemaal zijn geraamd op € 1.600.000,-. De realisatie van een nieuw eindgemaal is van profijt voor diverse gebieden. De kosten zijn verdeeld op basis van het verwachte gebruik, namelijk:

- Port of Urk 60%;
- Zeeheldenwijk 20%;
- Zwolsehoek fase 5 10%;
- Bestaande stad 10%.

Net als bij de Ovonde Domineesweg moet rekening worden gehouden dat de Port of Urk bestaat uit de MNSF en het Binnendijks bedrijventerrein, zodat de 60% nog verdeeld moet worden naar deze beide plangebieden. Rekening houdend met de oppervlakte uitgeefbaar van deze plangebieden, komt 86% van de 60%, ofwel 52%, van de toegerekende kosten aan Binnendijks bedrijventerrein voor verhaal in aanmerking, ofwel € 825.000,-.

5.1.7.4. Waterberging gemeente Urk

In de woningbouwontwikkeling Zeeheldenwijk wordt een deel van de waterbergingsopgave van de overige gebiedsontwikkelingen op Urk voorzien. Deze meer dan (voor de Zeeheldenwijk) benodigde waterberging wordt gerealiseerd voor Zeeheldenwijk en Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein. De kosten voor deze waterberging zijn geraamd op € 226.771,-. De realisatie van deze waterberging is

van profijt voor de diverse voornoemde gebieden. De kosten zijn verdeeld op basis van ieders benodigde aandeel in de waterberging, namelijk:

- Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein 67%;
- Zeeheldenwijk 33%.

De toegerekende kosten aan Binnendijks bedrijventerrein voor verhaal in aanmerking zijn daarmee € 151.181,-.

5.1.8. Planvoorbereidingskosten

Onderdeel van de kosten die de gemeente voor de realisatie van de Port of Urk maakt, zijn de gemeentelijke planvoorbereidingskosten.

Deze komen voor verhaal in aanmerking op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro. Het gaat dan om:

- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3 onder c en d Bro;
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag.

Artikel 6.2.6 Bro bepaalt dat met betrekking tot de kostensoorten als bedoeld in artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro bij ministeriële regels gesteld kunnen worden met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten, de zogenaamde planvoorbereidingskosten.

Voor het bepalen van de planvoorbereidingskosten voor de ontwikkeling van de Port of Urk is gebruik gemaakt van de Regeling plankosten exploitatieplan zoals die op 30 januari 2017 is vastgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van het laatste rekenmodel, namelijk het rekenmodel 2018. De planvoorbereidingskosten, op basis van de plankostenscan, bedragen € 9.354.741-. Het resultaat van de plankostenscan is opgenomen als Bijlage 11: Resultaat plankostenscan. Het rekenmodel heeft echter als prijspeildatum 1 januari 2018, zodat de uitkomsten van de plankostenscan geïndexeerd moeten worden naar prijspeil 1 januari 2020. Hierbij is rekening gehouden met de loonprijsstijging van de ambtenaren in de betreffende periode. Deze bedraagt in totaal 6,25%. De plankosten bedragen derhalve € 9.939.412,-.

5.1.9. Uitgezonderde plankosten

De Regeling plankosten exploitatieplan heeft echter niet betrekking op alle plankosten die gemaakt worden in het kader van de ontwikkeling van de Port of Urk, zie hiervoor artikel 2 lid van deze regeling. Hiernaast maakt de gemeente ook kosten voor onder meer communicatie en kosten voor een projectassistent welke voor verhaal in aanmerking komen. Deze plankosten, welke geen onderdeel uit maken van de plankostenscan (de zogenaamde uitgezonderde plankosten) worden geraamd op € 1.218.249,-.

5.1.10. Tijdelijk beheer

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder k Bro komen de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten voor verhaal in aanmerking.

Inzake de Port of Urk gaat het om de beheerskosten van de door de gemeente verworven gronden. De beheerskosten hebben betrekking op de voor rekening van de gemeente komende lasten in het kader

van de Onroerendezaakbelasting en de waterschapslasten. Hierbij wordt rekening gehouden met een periode van 20 jaar. Deze kosten lopen af naarmate van de uitgifte van de gronden. De kosten voor tijdelijk beheer worden geraamd op € 641.574,-.

Aan de opbrengstenkant geldt dat de gemeente een gedeelte van exploitatiegebied kan verpachten gedurende de looptijd. Deze opbrengsten worden geschat op € 629.634,-. Per saldo bedragen de kosten voor tijdelijk beheer € 11.940,- negatief.

5.1.11. Planschade

De ontwikkeling van het bestemmingsplan kan tot gevolg hebben dat eigenaren van onroerende zaken die in de (directe) nabijheid van de ontwikkeling zijn gelegen, een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, de zogenaamde planschade, claimen. Op grond van artikel 6.2.4 onder l Bro behoren deze kosten tot de kosten die gemaakt worden in verband met de exploitatie van de gronden.

De planschadekosten die zijn opgenomen in de raming van de kosten zijn gebaseerd op een raming van de gemeente. Het bedrag is tot stand gekomen met inachtneming van de Wro en het bestemmingsplan als de voorgenomen stedenbouwkundige invulling zoals deze thans voorliggen. De planschade is met name een gevolg van de realisatie van een bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur. Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd welke een resultaat heeft van € 36.000,- aan planschade.

5.1.12. Rentekosten

Rentekosten van geïnvesteerde kapitalen kunnen in rekening worden gebracht via het exploitatieplan op basis van artikel 6.2.4 onder n Bro. Hierbij geldt dat eventuele renteopbrengsten in mindering moeten worden gebracht. De rentekosten/opbrengsten zijn thans nul en beginnen na vaststelling te lopen. Bij de jaarlijkse herziening zullen de gerealiseerde rentekosten als boekwaarde worden opgenomen. De rentekosten bedragen € 2.119,-.

5.1.13. Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.8 Bro moet in het exploitatieplan worden aangegeven welk percentage van de kosten reeds is gerealiseerd. In dit percentage wordt geen rekening gehouden met de kosten voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het kader van de wettelijk voorgeschreven uitgangspunten voor de exploitatieopzet worden de geraamde kosten voor verwerving gronden (inbrengwaarde) en plankosten (plankostenscan) op t=0 gefaseerd. Deze geraamde kosten zijn derhalve als boekwaarde in de exploitatieopzet opgenomen en daarmee als “gerealiseerd” beschouwd, terwijl in werkelijkheid deze kosten nog niet in die mate zijn gerealiseerd.

In onderstaande tabel zijn de gerealiseerde kosten opgenomen.

Kosten soort	Bedrag
Verwerving gronden	€ 15.448.013,-
Sloopkosten	€ 118.218,-
Plankosten	€ 9.939.412,-
Plankosten, uitgezonderd	€ 1.218.249,-
Rentekosten	€ 2.119,-
Tijdelijk beheer	€ 6.074,-
Totaal gerealiseerde kosten	**€ 26.732.085,-**

Het totaal aan kosten bedraagt € 54.408.171,- (nominaal, prijspeil 1 januari 2020), het totaal aan gerealiseerde kosten per 1-1-2020 bedragen € 26.732.085,- zodat 49% van de totale kosten (nominaal, prijspeil 1 januari 2020) zijn gerealiseerd.

6. Opbrengsten

De grondprijs (uitgifteprijs) is gebaseerd op de Nota grondprijsbeleid 2020 van de gemeente Urk alsmede een grondprijsadvies van Gloudemans. Bij de vaststelling van het exploitatieplan wordt aangesloten op het geactualiseerde en marktconforme advies van Gloudemans.

6.1. Raming van de opbrengsten

De opbrengsten (artikel 6.13 lid 1 onder c ten derde Wro) kunnen worden geraamd op basis van het ruimtegebruik en het programma. Op basis van het ruimtegebruik is bepaald welk deel van het plangebied uitgeefbaar is. De opbrengsten worden gegenereerd door het programma binnen de uitgeefbare gronden.

6.1.1. Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik in m² op basis van het stedenbouwkundige plan is per eigenaar bepaald. In de onderstaande tabel is dit nader uitgewerkt.

Eigenaar	Niet uitgeefbaar (verharding, water en groen) in m²	Uitgeefbaar in m²	Totaal in m²
A. de Boer	4.942	5.815	10.757
ASR Levensverzekering N.V.	25.056	137.234	162.290
C.H.M. Boons	21.612	79.326	100.938
Gemeente Noordoostpolder	9.265	-	9.265
Gemeente Urk	78.639	145.061	223.700
H.J. van der Woerd	20.378	50.689	71.067
J. Ballast en M.H.K. Meinsma	397	10.303	10.700
J. van der Reest	8.012	-	8.012
J.H. van der Woerd H.J. van der Woerd	69.125	173.645	242.770
Liander Infra N.V.	12	-	12
Totaal	**237.438**	**602.073**	**839.512**

6.1.2. Programma

Het programma (in m²) voor alle fasen is verdeeld over de verschillende huidige eigenaren zoals weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel staan de namen van de personen die eigendommen hebben.

	Binnendijks, regulier	Binnendijks, zichtlocaties	Totaal
A. de Boer	631	5.184	5.815
ASR Levensverzekering N.V.	128.372	8.862	137.234
C.H.M. Boons	56.422	22.904	79.326
Gemeente Noordoostpolder	-	-	-
Gemeente Urk	107.085	32.975	140.060
H.J. van der Woerd	50.689	-	50.689
J. Ballast en M.H.K. Meinsma	5.153	5.150	10.303
J. van der Reest	-	-	-
J.H. van der Woerd H.J. van der Woerd	157.710	15.935	173.645
Liander Infra N.V.	-	-	-
Uitgegeven			5.001

Totaal programma	**506.062**	**91.010**	**602.073**

6.1.3. Opbrengsten

Artikel 6.13 lid 1 onder c ten derde Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet dient te bevatten waarin een raming van de opbrengsten van de exploitatie is opgenomen. Artikel 6.2.7 Bro geeft aan dat tot de opbrengsten van een exploitatie worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- van bijdragen 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.

6.1.3.1. Uitgifte van gronden

De uitgifte van de gronden vormen de belangrijkste opbrengsten van de exploitatie van de Port of Urk. Het gaat daarbij om de uitgifte van gronden bestemd voor bedrijventerrein. In de uitgifte wordt door de gemeente onderscheid gemaakt in verschillende categorieën.

Het gaat om de navolgende uitgiftecategorieën:

- Binnendijks, regulier;
- Binnendijks, zichtlocaties;.

6.1.3.2. Te ontvangen subsidies

Naast de opbrengsten uit gronduitgiften bepaalt artikel 6.2.7 onder b Bro tevens dat de opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden tot de opbrengsten van de grondexploitatie worden gerekend.

In het inpassingsplan van de provincie was de ontsluiting van de MSNF voorzien direct op de Domineesweg. Mede in verband met de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein is ervoor gekozen om de ontsluiting van de MSNF door het plangebied van de Port of Urk te laten lopen waardoor de ontsluiting van de MSNF ook dienst kan doen als ontsluiting voor de Port of Urk. In het kader van het programma Zuiderzeelijngelden Noordelijk Flevoland 2012-2020 (ZZL-NF) heeft de gemeente een subsidie aangevraagd bij de provincie Flevoland.

De provincie heeft die verleend op basis van het door de gemeente ingediende projectplan. Het gaat daarbij om de aanleg van een wegverbinding tussen de MSNF, het binnendijkse bedrijventerrein en de Domineesweg om synergie tussen het binnendijkse en buitendijkse terrein te bewerkstelligen, meerwaarde voor de (maritieme) economie van Noordelijk Flevoland te creëren en het totale gebied (Port of Urk) te ontsluiten. De in het provinciaal inpassingsplan opgenomen ontsluiting komt daarmee te vervallen.

De toegekende subsidie van € 1.747.935,- heeft derhalve betrekking op de aanleg van een totale wegverbinding tussen de MSNF, het binnendijkse bedrijventerrein en de aansluiting op de Domineesweg, de zogenaamde robuuste ontsluiting. Deze robuuste ontsluiting wordt alleen gerealiseerd ten behoeve van de bereikbaarheid van zowel de MSNF als het binnendijks bedrijventerrein. Andere gebieden dan deze hebben geen relatie met het maken van de kosten voor de robuuste ontsluiting en hebben er derhalve ook geen profijt van. De kosten van de robuuste moeten dus worden verdeeld tussen deze 2 plangebieden. Met de Provincie is afgesproken dat met deze robuuste ontsluiting de voorgenomen ontsluiting van de MNSF op de Domineesweg kan komen te vervallen.

De toerekening vindt plaats naar rato van het oppervlakte uitgeefbaar zijnde 60 ha voor het Binnendijks bedrijventerrein en 10 ha voor de MSNF. In totaal gaat het dus om 70 ha uitgeefbaar gebied. De MNSF moet 14% (= 10 ha / 70 ha) bijdragen aan de kosten en het binnendijks bedrijventerrein de overige 86% (= 60 ha / 70 ha).

De provincie heeft de subsidie verleent zodat maar één ontsluiting voor beide gebieden behoeft te worden gerealiseerd waarmee de door de provincie in het inpassingsplan opgenomen ontsluiting kan vervallen. De kosten welke voor de MSNF moeten worden gemaakt moeten volledig uit de subsidie worden gedekt. Het restant is dan een bijdrage van het deel van de robuuste ontsluiting voor het binnendijks bedrijventerrein. De kosten voor de robuuste ontsluiting van de MSNF, zijnde € 415.714,- zijn opgenomen aan de kostenkant van de exploitatieopzet. Nu deze worden gedekt door de subsidie moet aan de opbrengsten kan een gelijk bedrag van € 415.714,- worden opgenomen zodat het saldo voor het deel van de kosten dat door de MSNF moet worden bepaald nihil is. Het restant van de subsidie dat bedoeld is als bijdrage voor de kosten die door het binnendijks bedrijventerrein moeten worden gedragen, zijn ook opgenomen aan de opbrengstenkant van de exploitatieopzet.

Voor het overige zijn er geen subsidies of andere gelden beschikbaar dan wel geoormerkt aan de gebiedsontwikkeling van de Port of Urk waardoor er geen verdere subsidies in de exploitatieopzet zijn opgenomen.

Tenslotte zijn opbrengsten uit tijdelijk beheer van de gronden opgenomen onder de opbrengsten in de exploitatieopzet. Deze opbrengsten zijn in paragraaf 5.1.10 Tijdelijk beheer toegelicht.

Totale opbrengsten
De opbrengsten van het plan de Port of Urk zijn in de onderstaande tabel uitgewerkt.

	Aantal m²	Opbrengsten per m²	Opbrengstpotentie totaal
Uitgifte gronden			
Binnendijks, regulier	506.062	€ 90,-	€ 45.545.584,-
Binnendijks, zichtlocaties	91.010	€ 125,-	€ 11.376.254,-
Binnendijks, gerealiseerd	5.001		€ 400.500,-
Subtotaal uitgifte gronden			€ 57.322.338,-
Subsidies			
Subsidie Zuiderzeegelden Noordelijk Flevoland 2012 -2020, dekking kosten MSNF			€ 415.714,-
Subsidie Zuiderzeegelden Noordelijk Flevoland 2012 -2020, robuuste ontsluiting			€ 1.332.221,-
Opbrengsten tijdelijk beheer gronden			€ 629.634,-
Opbrengsten totaal			**€ 59.699.907,-**

6.1.4. Gerealiseerde opbrengsten

Ten tijde van het vaststellen van het exploitatieplan heeft de gemeente een klein deel van het exploitatiegebied verkocht/uitgegeven. Deze gronden worden als gerealiseerd beschouwd.

	Uitgeefbare gronden in m²	Uitgegeven gronden in m²	Opbrengst, gerealiseerd
Uitgifte gronden			

Binnendijks, regulier	506.062	5.001	€ 400.500,-
Binnendijks, zichtlocatie	91.010		
Totaal gerealiseerde opbrengsten			**€ 400.500,-**
Opbrengsten totaal			€ 59.699.907,-
Opbrengsten, gerealiseerd in €			€ 400.500,-
Opbrengsten, gerealiseerd in %			0,67%

7. Resultaat en toerekening

7.1. Omvang kostenverhaal en resultaat

Om te berekenen hoeveel kosten verhaalbaar zijn, is het allereerst van belang om te weten welke kosten verhaalbaar zijn. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn in het exploitatieplan. Om kosten daadwerkelijk in het exploitatieplan te mogen opnemen, zullen de kosten echter ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan de gemeente moet voldoen om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een bepaalde exploitatie in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan. Deze zijn:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid;
- Proportionaliteit.

De exploitatieopzet kent een eindwaarde en contante waardeberekening. Indien wordt uitgegaan van alleen de nominale kosten en opbrengsten ontstaat een nominaal resultaat van € 5.291.736,- Rekening houdend met invloed van kosten- en opbrengstenstijging en rente ontstaat een saldo van € 1.472.373,- op eindwaarde per 31 december 2042 en een saldo van € 933.714,- op netto contante waarde per 1 januari 2020.

Op contante waarde bedragen de totale kosten € 50.195.713,-. De contante waarde van de subsidies en bijdragen derden bedraagt € 2.025.168,-. Dit maakt dat de netto verhaalbare kosten op contante waarde € 48.170.546,- bedragen. Op contante waarde bedragen de totale opbrengsten uit gronduitgifte € 49.104.260,-. De vergelijking van de netto verhaalbare kosten op contante waarde en de totale opbrengsten uit gronduitgifte op contante waarde heeft tot gevolg dat alle kosten voor verhaal in aanmerking komen.

7.2. Toerekening van de kosten

7.2.1. Inleiding

Bij de daadwerkelijke toerekening van de kosten dient rekening te worden gehouden met het bepaalde in artikel 6.16 Wro, een en ander conform het bepaalde in artikel 6.18 lid 5 Wro. In dit artikel staat dat het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid berekent wordt door het op basis van artikel 6.16 Wro maximaal te verhalen bedrag te delen door het totaal aantal gewogen eenheden. Het te verhalen bedrag is het in een exploitatieplan opgenomen bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden.

7.2.2. Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro

Om ook onrendabele delen te kunnen ontwikkelen is er een systematiek ontwikkeld, waarbij er een vereveningsmethodiek wordt toegepast. De kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien.

Artikel 6.18 Wro gaat ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage uit van een vijftal stappen, namelijk:

1. Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (lid 1);
2. Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (lid 2);
3. Het vaststellen van gewogen eenheden, door de basiseenheid te vermenigvuldigen met een per uitgiftecategorie vastgestelde gewichtsfactor (lid 3);
4. Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (lid 4);

5. Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

Stap 1: Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (artikel 6.18 lid 1 Wro)

Artikel 6.18 lid 1 Wro geeft aan dat allereerst de uitgiftecategorieën moeten worden vastgesteld. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de opbrengstpotentie per uitgeefbaar bouwperceel kan verschillen. In het geval van Port of Urk zijn er 6 uitgiftecategorieën vastgesteld. De vastgestelde uitgiftecategorie die in Port of Urk van toepassing zijn, worden bij stap 2 aangegeven.

Stap 2: Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (artikel 6.18 lid 2 Wro)

Vervolgens geeft artikel 6.18 lid 2 Wro aan dat per uitgiftecategorie een basiseenheid moet worden vastgesteld. De gemeente heeft ervoor gekozen om als basiseenheid te kiezen 1 m² uitgeefbaar grondoppervlakte. In onderstaande tabel zijn de uitgiftecategorieën opgenomen samen met de basiseenheid per categorie.

Uitgiftecategorie	Basiseenheid
Binnendijks, regulier	1 m2 uitgeefbaar grondoppervlakte
Binnendijks, zichtlocaties	1 m2 uitgeefbaar grondoppervlakte

Stap 3: Het vaststellen van gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro)

De derde stap, artikel 6.18 lid 3 Wro, is het vaststellen van gewogen eenheden. Deze gewogen eenheden kunnen eerst worden vastgesteld indien er een gewichtsfactor wordt vastgesteld. Een gewogen eenheid is de vermenigvuldiging van de basiseenheid maal de vastgestelde gewichtsfactor.

Deze gewichtsfactor wordt bepaald door de netto contante waarde van de uitgifteprijs per basiseenheid per uitgiftecategorie af te zetten tegen een “basiscategorie”. In het geval van Port of Urk zijn er 6 uitgiftecategorieën, zodat er sprake is van zes gewichtsfactoren.

Deze gewichtsfactor wordt bepaald door de netto contante waarde van de uitgifteprijs per basiseenheid per uitgiftecategorie af te zetten tegen een “basiscategorie”. In het geval van de Port of Urk is ervoor gekozen om als “basiscategorie” te kiezen voor de categorie waarvan de uitgifteprijs het laagst is, zijnde de categorie “Binnendijks, zichtlocaties”. De gewichtsfactor van deze categorie bedraagt derhalve 1,0000. De andere gewichtsfactoren worden berekend door de uitgifteprijs af te zetten tegen de uitgifteprijs van de andere categorieën.

De gewogen eenheden worden bepaald door de basiseenheid te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor. Door het totaal oppervlakte in m² te vermenigvuldigen met de gewogen eenheid, wordt het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven.

Uitgiftecategorie Art. 6.18 lid 1 Wro	Basiseenheid Art. 6.18 lid 2 Wro	Uitgifteprijs per basis eenheid (ncw)	Gewichtsfactor Art. 6.18 lid 3 Wro	Oppervlakte in m²	Gewogen eenheden Art. 6.18 lid 3 Wro
Binnendijks, regulier	1m² uitgeefbaar	€ 76,44	0,6908	506.062	349.609
Binnendijks, zichtlocaties	1m² uitgeefbaar	€ 110,65	1,0000	91.010	91.010
Gerealiseerd	1 m² uitgeefbaar	€ 69,56	0,6287	5.001	3.144
Totaal gewogen eenheden					**443.763**

Stap 4: Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18 lid 4 Wro)

Artikel 6.18 lid 4 Wro geeft aan dat vervolgens alle gewogen eenheden bij elkaar opgeteld moeten worden. In de voorgaande stap zijn de gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. Door deze bij elkaar op te tellen wordt het totaal aantal gewogen eenheden verkregen binnen het exploitatiegebied van Port of Urk, zijnde 443.763 gewogen eenheden.

Stap 5: Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5)

De laatste stap (artikel 6.18 lid 5 Wro) is het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

In artikel 6.16 Wro wordt aangegeven dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente die kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

In het voorgaande is reeds aangegeven dat het totaal aan kosten € 50.197.137,- bedraagt, netto contant, prijspeil 1 januari 2020. Er is echter ook sprake van subsidies en bijdragen van derden, zodat het totaal te verhalen bedrag aan kosten bedraagt € 48.170.546,- netto contant per 1 januari 2020. Het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten minus de subsidies en bijdragen van derden bedraagt € 49.104.260,-, netto contant, prijspeil 1 januari 2020. Nu de kosten lager zijn dan de opbrengsten kan de gemeente de kosten volledig verhalen op de grondeigenaren binnen het plangebied van Port of Urk.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5) is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 48.170.546,- gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zijnde 443.763. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 108,55 op contante waarde 1 januari 2020. Alle genoemde bedragen zijn netto contant op 1 januari 2020.

7.2.3. Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro

In het voorgaande is de toerekening van de kosten besproken. De bepaling van de daadwerkelijke exploitatiebijdrage vindt plaats aan de hand van artikel 6.19 Wro. Als eerste dient de bruto exploitatiebijdrage te worden bepaald aan de hand van de methode die in artikel 6.19 Wro staat aangegeven. Uit artikel 6.19 Wro volgt dat er een tweetal methoden bestaat, namelijk:

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toebedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid;

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid indien dit tot een hoger aantal gewogen eenheden leidt.

Nu de bruto exploitatiebijdrage kan worden berekend, dient deze nog te worden gecorrigeerd om zodoende de verschuldigde netto exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering gebracht moeten worden, namelijk:

- de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
- de 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.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten, voor zover de betreffende kosten ook daadwerkelijk in het exploitatieplan zijn opgenomen en tot maximaal de raming zoals die in het exploitatieplan is opgenomen. Er kan dus geen aftrek plaats vinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

Op voorhand is niet aan te geven welke omgevingsvergunning een grondeigenaar zal indienen, zodat ook niet het aantal gewogen eenheden per omgevingsvergunning kan worden bepaald. Het is alleen mogelijk om de gehele exploitatiebijdrage voor het gehele plangebied aan te geven. Hierbij is geen rekening gehouden met eventueel gemaakte kosten, aangezien ten tijde van het vaststellen niet bekend is of er al sprake is van gemaakte kosten door de betreffende eigenaren.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen moet men kijken naar de feitelijke situatie. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de uit te geven gronden. Deze inbrengwaarde wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning of een posterieure overeenkomst.

In onderstaand overzicht wordt per eigenaar aangegeven wat de totale bruto exploitatiebijdrage is van alle gronden (per eigenaar) in het plangebied. De genoemde bedragen geven de situatie weer ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan. De basis voor de berekening is de stedenbouwkundige onderlegger. In onderstaand overzicht is de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven over het gehele plangebied. In deze tabel is nog geen rekening gehouden met de in artikel 6.19 onder b Wro bedoelde kosten die in verband met de exploitatie van de gronden zijn gemaakt door de aanvrager van een omgevingsvergunning.

Eigenaar	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde	Netto exploitatiebijdrage
Gemeente Urk	€ 11.951.140,-	€ 3.744.374 ,-	€ 8.206.766,-
ASR Levensverzekering N.V.	€ 10.588.741,-	€ 2.338.001,-	€ 8.250.740,-
C.H.M. Boons	€ 6.717.356,-	€ 1.454.145,-	€ 5.263.211,-
H.J. van der Woerd	€ 3.801.189,-	€ 1.023.799,-	€ 2.777.390,-
J. van der Reest	-	€ 87.442,-	-
J.H. van der Woerd H.J. van der Woerd	€ 13.556.594,-	€ 3.497.422,-	€ 10.059.172,-
Liander Infra N.V.	-	€ 262,-	-
J. Ballast en M.H.K. Meinsma	€ 945.473,-	€ 539.005,-	€ 406.468,-
A. de Boer	€ 610.042,-	€ 602.234,-	€ 7.808,-
Gemeente Noordoostpolder	-	€ 10.085,-	-

De in bovenstaande tabel opgenomen bedragen zijn de netto contante waarden met prijspeildatum 1 januari 2020.

In de kolom inbrengwaarde is de inbrengwaarde begrepen van de huidige grondposities. In de inbrengwaarde per eigenaar is derhalve ook nog opgenomen de inbrengwaarde van de gronden van de openbare ruimte die door de gemeente aangekocht gaan worden. De daadwerkelijke netto exploitatiebijdrage is derhalve hoger omdat de aftrek van de inbrengwaarde van de gronden voor de uitgeefbare ruimte minder is dan de nu opgenomen inbrengwaarde van de gehele grondpositie. Indien en voor zover op de gronden geen bouwplan wordt voorzien dan is zowel de bruto als de netto exploitatiebijdrage € 0,-. In dat geval zal de verrekening van de inbrengwaarde plaatsvinden via de aankoop van de openbare ruimte.

8. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingaan op de rechtsgevolgen van het exploitatieplan, de vaststellingsprocedure en de herzieningsprocedure.

8.1. Rechtsgevolgen

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Het belangrijkste is dat aan de omgevingsvergunning een voorschrift kan worden verbonden tot betaling van een exploitatiebijdrage. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voorts geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt eveneens geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het College van burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden.

8.2. Procedures

8.2.1. Bestemmingsplan

In artikel 3.1 lid 2 Wro is geregeld dat een bestemmingsplan een maximale looptijd heeft van 10 jaar. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om, indien zij van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, in afwijking van het tweede lid, te besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.

Het Ministerie van IenM is van oordeel dat uit de jurisprudentie moet worden afgeleid dat, uit een oogpunt van rechtszekerheid, een nieuwe bestemming binnen 10 jaar uitgevoerd moet kunnen worden, althans er moet een reëel zicht zijn op uitvoering binnen 10 jaar. Daarbij kan uitvoering zo worden gelezen dat gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering, bijvoorbeeld het bouwrijp maken. De exploitatie op zich mag dus nog wel enkele jaren doorlopen. Een bestemmingsplan moet er daarom in voorzien dat er binnen 10 jaar moet zijn gestart met de realisatie. Hiervan mag worden afgeweken indien en voor zover de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

8.2.2. Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan is opgesteld met gebruikmaking van de Crisis- en herstelwet. In dit geval meer specifiek met gebruik van artikel 7c van het Besluit uitvoering. Op grond van artikel 7c lid 2 Bu Chw kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 lid 2 Wro in die zin dat de bestemming binnen een periode van 20 jaar opnieuw moet worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in artikel 7g lid 4 onder q Bu Chw is artikel 7c Bu Chw van toepassing op de gemeente Urk.

Op grond van het bovenstaande geldt voor het bestemmingsplan een doorlooptijd van 20 jaren en is het tijdvak van het exploitatieplan 25 jaar.

8.2.3. Vaststellingsprocedure exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.14 lid 1 Wro zal het exploitatieplan worden voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de terinzagelegging tevens zal geschieden aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld.

Het ontwerp van het exploitatieplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het exploitatieplan hebben 6 weken ter inzage gelegen vanaf 6 november 2020 tot en met 17 december 2020. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden hun zienswijze mondeling of schriftelijke naar voren brengen bij de gemeenteraad. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Na de vaststelling van het exploitatieplan delen burgemeester en wethouders binnen vier weken nadat het exploitatieplan is vastgesteld, de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede dat een exploitatieplan is vastgesteld. Zij doen tevens mededeling van de terinzagelegging en de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld en voorts geschiedt de kennisgeving langs elektronische weg. In afwijking van artikel 3:1, eerste lid, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zijn op een besluit tot vaststelling van een exploitatieplan de artikelen 3:40, 3:42, 3:43, 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn vangt aan de dag nadat het besluit tot vaststelling bekend is gemaakt. Het indienen van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak brengt niet met zich mee dat het besluit tot vaststelling niet in werking treedt. Het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan worden voor het instellen van beroep als één besluit aangemerkt. Ten aanzien van het exploitatieplan geldt dat als belanghebbende alleen wordt aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot in het besluit opgenomen gronden of de eigenaar van de gronden. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het exploitatieplan.

Verder wordt voor alle kadastrale percelen waarvoor de verplichting bestaat aan een omgevingsvergunning een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage te verbinden, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

8.2.4. Procedure structurele herziening

Het exploitatieplan moet ten minste eenmaal per jaar worden herzien, voor het eerst binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Deze herziening vindt plaats los van het bestemmingsplan. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, moet tegelijkertijd het bestemmingsplan herzien worden. De gemeente zal het exploitatieplan jaarlijks herzien.

8.2.5. Eindafrekening

Op grond van het bepaalde in artikel 6.20 zullen burgemeester en wethouders binnen 3 maanden na de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen een eindafrekening van het exploitatieplan vaststellen.

Bij deze eindafrekening zullen de betaalde exploitatiebijdragen worden herberekend en indien en voor zover die meer dan 5% lager zijn dan de betaalde exploitatiebijdragen, dan zal de gemeente binnen een maand na vaststelling van de eindafrekening het verschil, voor zover groter dan 5% met rente terugbetalen. Tegen een besluit tot vaststelling van de eindafrekening kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2.6. Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Een exploitatieplan is een besluit dat op grond van artikel 2 van het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken is aan te merken als een besluit welke op grond van artikel 2 lid 1 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) als een beperkingenbesluit als bedoeld in artikel 1 onder b 1e Wkpb moet worden aangemerkt.

Een en ander brengt met zich mee dat het exploitatieplan moet worden ingeschreven in het beperkingenregister, mits de verplichting bestaat om aan een omgevingsvergunning een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage te verbinden. Nu niet met iedere grondeigenaar een overeenkomst is gesloten, bestaat die verplichting.

De inschrijving moet plaats vinden binnen 4 dagen na bekendmaking van het beperkingenbesluit, ofwel binnen 4 dagen nadat de gemeente bekend had gemaakt dat het exploitatieplan is vastgesteld. In het geval beroep wordt ingesteld, zal ook de uitspraak van de Raad van State moeten worden ingeschreven, aangezien deze van belang kan zijn op het exploitatieplan.

9. Regels

Artikel 1. Begrippen

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities en begrippen gehanteerd, welke zowel in enkelvoud als meervoud kunnen worden gebruikt.

1. Aanbestedingsregels
   De Aanbestedingswet 2013 en het “Protocol aanbesteding en inkoop 2009” van de Gemeente Urk en de Europese aanbestedingsregels inzake de aanbesteding van werken en diensten zoals ze gelden op het moment van uitvoering.

2. Bestemmingsplan
   Het ontwerpbestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein.

3. Bouwplan
   Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

4. Bouwrijp maken
   Het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als bedoeld in Werken en werkzaamheden, algemeen van dit Exploitatieplan, e.e.a. conform het Handboek Openbare Ruimte.

5. Exploitatiebijdrage
   De door een aanvrager van de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde bijdrage in de kosten van de grondexploitatie e.e.a. conform het bepaalde in de artikel 6.17, 6.18 en 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contante waarde, prijspeildatum 1 januari 2020. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de prijspeildatum geïndexeerd tot aan het moment van de verlening van omgevingsvergunning, activiteit bouwen, met de in paragraaf 4.3.2 Rekentechnische uitgangspunten van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.

6. Exploitatieplan
   Het ontwerpexploitatieplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.

7. Exploitatiegebied
   Het exploitatiegebied Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in op de kaart welke is opgenomen als Bijlage 1: Kaart Exploitatiegebied van dit Exploitatieplan.

8. Exploitatieopzet
   De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 4 van dit Exploitatieplan en welke exploitatieopzet is opgenomen als Bijlage 8: Exploitatieopzet bij dit Exploitatieplan.

9. Fasering
   De ontwikkeling van het plangebied in de tijd zoals opgenomen in paragraaf Fasering van dit Exploitatieplan.

10. HOR
    Het Handboek openbare ruimte van de gemeente Urk .d.d. 3 mei 2017.

11. Nutsvoorzieningen
    Het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als bedoeld in paragraaf Werken en werkzaamheden: aanleg nutsvoorzieningen van dit Exploitatieplan, e.e.a. conform het Programma van eisen.

12. Openbare ruimte
    De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.

13. Uitgeefbare gronden
    De gronden waarop één of meer Bouwplannen mogelijk zijn.

14. Wet ruimtelijke ordening
    Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening), inclusief de invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Eerste Kamer, 319 53, A;

15. Woonrijp maken
    Het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als bedoeld in paragraaf Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte van dit exploitatieplan e.e.a. conform het Programma van eisen.

Artikel 2. Werken en werkzaamheden

1. 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, dienen te voldoen aan:
   I. Het HOR, alsmede;
   II. De Specifieke eisen, en;
   III. de door de gemeente gestelde nadere beeldkwaliteitseisen, zoals vastgelegd in Beeldkwaltiteitplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein welke gelijktijdig met het bestemmingsplan is vastgesteld.
   IV. De Principedwarsprofielen zoals opgenomen in bijlage 7 in dit exploitatieplan.

2. Goedkeuring ontwerp en bestek
   a. Het ontwerp en het bestek voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij Burgemeester en Wethouders
   b. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
   c. 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 11 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
   d. Burgemeester en wethouders beslissen binnen 6 weken na het indienen van de ontwerpen omtrent de goedkeuring.
   e. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de onder a van dit artikel genoemde activiteiten.

3. Toezicht op de uitvoering
   a. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.
   b. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer.
   c. 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.
   d. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
   e. Het toezicht vindt plaats tot en met het moment waarop de gronden conform het HOR aan de gemeente zijn overgedragen. Een eindinspectie maakt onderdeel uit van de oplevering van de gronden aan de gemeente.

4. Aanbesteding
   a. Bij de werkzaamheden met betrekking tot de openbare ruimte worden de aanbestedingsregels, zoals vermeld in de Aanbestedingswet 2012 en de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 (hierna richtlijn 2004/18/EG) in acht genomen, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.
   b. Indien en voor zover bovengenoemde richtlijn en besluit niet van toepassing zijn, wordt het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid.
   c. Een Protocol voor de aanbesteding van aanbestedingsplichtige werken en werkzaamheden dient ter goedkeuring te worden ingediend bij burgemeester en wethouders.
   d. Indien en voor zover de gemeente zelf tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en/of de inrichting van het Openbaar gebied overgaat, dan geldt het gestelde in artikel 2 lid 5 onder c niet.
   e. Om te garanderen dat aan het in lid 12 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 het cluster centrale 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.
   f. 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.

5. Onderhoudsperiode en oplevering
   a. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
   b. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een proces verbaal van voltooiing gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
   c. Een proces verbaal van voltooiing behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

d. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een proces verbaal van voltooiing, 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 leden 1 en 2 van dit artikel genoemde stukken.
e. 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.

Artikel 3. Locatie-eisen, fasering

1. De fasering is opgenomen in paragraaf Fasering. van dit exploitatieplan en op kaart weergegeven op Bijlage 7: Kaart Fasering/deelgebieden bij dit exploitatieplan. Op de kaart is aangegeven in welke deelgebieden het exploitatiegebied is opgedeeld en in paragraaf Fasering is aangegeven in welke tijdsperiode de gronden bouwrijp gemaakt mogen worden en in welke tijdsperiode de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, eerst zal worden verleend. Op de desbetreffende kaart wordt in een vijftal delen/fasen voorzien.

2. Het bouwrijp maken van de gronden wordt voorzien in de opgenomen jaartallen.
   - Deelgebied 1 2021/2025
   - Deelgebied 2 2024/2029
   - Deelgebied 3 2028/2034
   - Deelgebied 4 2033/2037
   - Deelgebied 5 2036/2040

3. De voornoemde omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor deze deelgebieden wordt voorzien in de opgenomen jaartallen.
   - Deelgebied 1 2023/2025
   - Deelgebied 2 2026/2029
   - Deelgebied 3 2030/2034
   - Deelgebied 4 2035/2037
   - Deelgebied 5. 2037/2040

4. Van de in de leden 2 en 3 van dit artikel bedoelde fasering zijn uitgezonderd de percelen kadastraal bekend als gemeente Urk, sectie D nummers 2239 en 2240 alsmede de truckersparkeerplaats als bedoeld in het bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein. De truckersparkeerplaats kan overal binnen de bestemming “Bedrijven” worden gerealiseerd. Indien de realisatie daarvan niet past binnen de fasering dan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd daarvoor een vrijstelling te verlenen zonder dat het exploitatieplan daarvoor gewijzigd behoeft te worden.

5. Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, zal deze worden op grond van het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten worden geweigerd wegens strijd met dit Exploitatieplan. Een omgevingsvergunning kan eerst worden verleend indien deze niet strijdig is met de bepalingen en regels van dit Exploitatieplan.

6. Het is verboden werken, werkzaamheden en activiteiten, waaronder het bouwrijp maken uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde fasering als bedoeld in dit artikel van dit Exploitatieplan.

7. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3 lid 1, als opgenomen in dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage

gelegde herziening van dit Exploitatieplan. Burgemeester en wethouders kunnen geen ontheffing verlenen indien en voor zover de ontheffing leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Artikel 4. Locatie-eisen, koppelingen

1. In paragraaf Faseringen in Bijlage 7: Kaart Fasering/deelgebieden van dit Exploitatieplan is de kaart “Fasering” opgenomen. Met de uitvoering van een Bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat dit Bouwplan rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in hoofdstuk 3 van dit Exploitatieplan dan wel rechtsreeks op een reeds bestaande weg.

2. Met de uitvoering van een Bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen op het moment dat het volledige, bij het bouwblok behorende deelgebied, bouwrijp is gemaakt.

3. Het is verboden werken, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde fasering in artikel 3 van de regels van dit Exploitatieplan.

4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage gelegde herziening van dit Exploitatieplan.

Artikel 5. Locatie-eisen, voorgenomen grondgebruik

1. In Bijlage 2: Kaart Ruimtegebruik van dit Exploitatieplan is de kaart ‘Ruimtegebruik’ opgenomen. De uitvoering van een Bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, moet voldoen aan de bepalingen en begrenzingen zoals weergegeven op deze kaart.

2. Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde bepalingen en begrenzingen in dit artikel.

3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage gelegde herziening van dit Exploitatieplan.

Artikel 6. Wet op de economische delicten

1. Overtreding van de in de regels genoemde verboden zijn strafbare feiten in de zin van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7. Afwijken van de verbodsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen van de verbodsbepalingen opgenomen in dit Exploitatieplan en de regels, na een daartoe gedaan verzoek, afwijken bij de verlening van een omgevingsvergunning, indien:
   a. Het Hor en de verplichte profielen onvoldoende geschikt is dan wel een naar het oordeel van de gemeente gelijkwaardige oplossing wordt gekozen;
   b. daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, en;
   c. mits belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad.

10. Slotbepaling

Dit ontwerpexploitatieplan kan worden aangehaald als ontwerpexploitatieplan “Port of Urk - Binnendijks Bedrijventerrein”.

Bijlage 1: Kaart Exploitatiegebied

2171°
2163°
2239°
2170°
2240°
2172°
2173°
2162°
2179°
2165°
2166°
2158°
2141°
2142°
2154°
2143°
2148°
2151°
2146°
2149°

Bestemmingsplangrens
Exploitatieplangebied
Kadastrale percelen

Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging

Project:
Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein

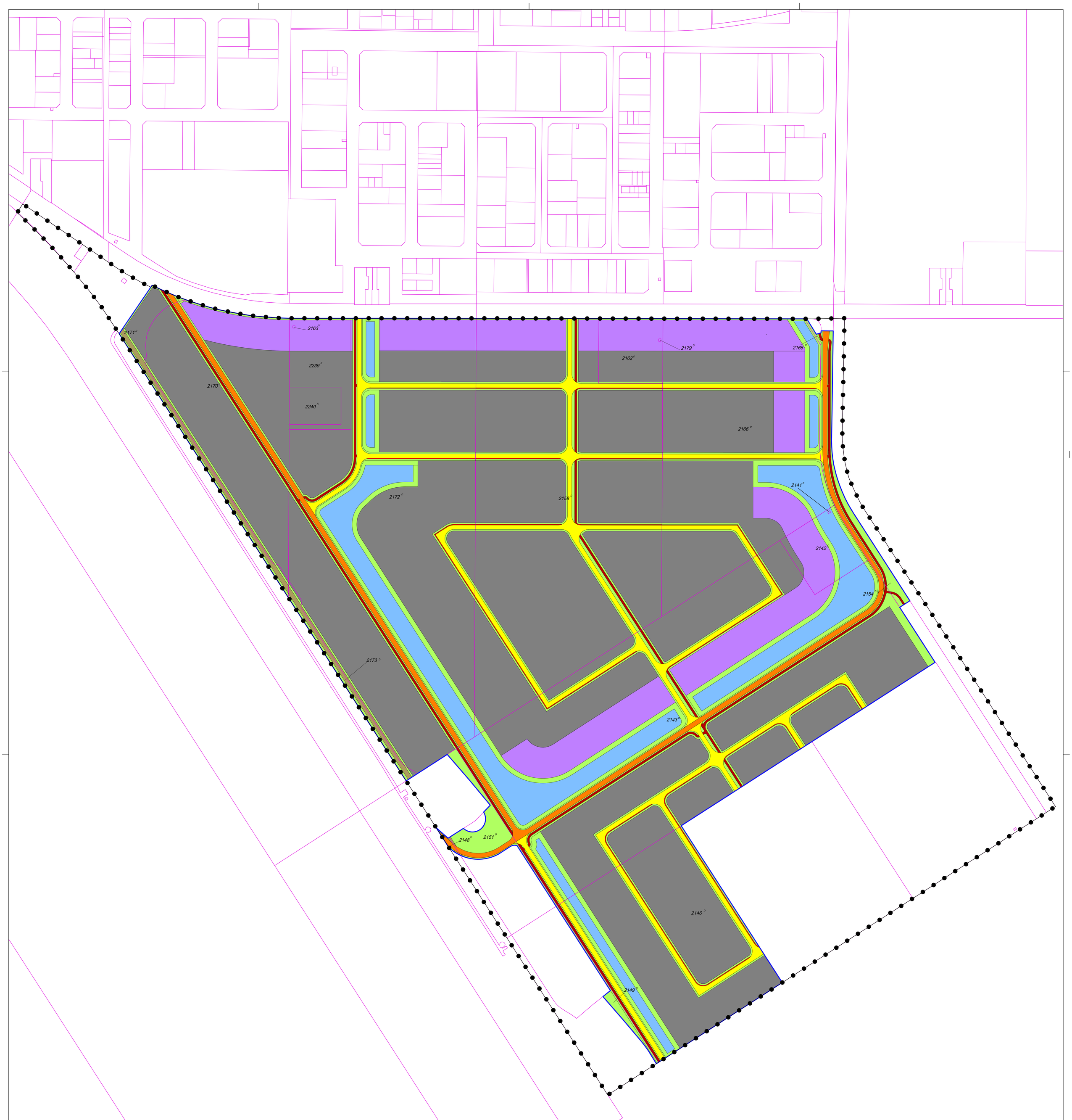
Onderdeel:
Exploitatieplangebied

Bestandsnaam: 0598 exploitatieplan-exploitatieplangebied-200929-c-exploitatieplangebied.dwg
Tekeningnummer: 1

Datum: 29 september 2020
Getek: A.G. Salenbier
Gecor:
Schaal:
Formaat: A0
Status: Concept

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

Bijlage 2: Kaart Ruimtegebruik



- Bestemmingsplangrens
- Exploitatieplangebied
- Kadastrale percelen

- Groen
- Water
- Rijweg - ontsluitingsweg
- Rijweg - secundaire wegen
- Rijweg - weg t.b.v. onderhoud windmolens
- Fietspad
- Voetpad
- Uitgeefbaar
- Uitgeefbaar - zichtlocatie

Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging

Project:

Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein

Onderdeel:

Functiekaart

Bestandsnaam: 0598 Exploitatieplan-Functiekaart-200929-c-Functiekaart.dwg

Tekeningnummer: 1

Datum: 29 september 2020 | Schaal:

Getek: A.G. Salembier | Formaat: A0

Gecor: | Status: Concept

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

Bijlage 3: Kaart eigenaren

2171°
2163°
2239°
2240
2170°
2172°
2173°
2162°
2179°
2165°
2166°
2158°
2141°
2142°
2154°
2143°
2148°
2151°
2146°
2149°

Bestemmingsplangrens
Exploitatieplangebied
Kadastrale percelen

A. de Boer
ASR Levensverzekering NV
C.H.M. Boons
Gemeente Noordoostpolder
Gemeente Urk
H.J. van der Woerd
J. Ballast en H.K. Meinsma
J.H. van der Woerd en H.J. van der Woerd
J. van der Reest
Liander Infra NV
Reeds uitgegeven gronden

Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging

Project:
Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein

Datum: 29 september 2020
Schaal:
Getek: A.G. Salembier
Formaat: A0
Gecor:
Status: Concept

Onderdeel:
Eigendommen

Bestandsnaam: 0598 Exploitatieplan-Eigendommen-200929-c-Eigendommen.dwg
Tekeningnummer: 1

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

Bijlage 4: Kaart te verwerven percelen

2171°
2163°
2239°
2170°
2240°
2172°
2173°
2162°
2179°
2165°
2166°
2158°
2141°
2142°
2154°
2143°
2148°
2151°
2146°
2149°

Bestemmingsplangrens
Exploitatieplangebied
Kadastrale percelen

A. de Boer
ASR Levensverzekering NV
C.H.M. Boons
Gemeente Noordoostpolder
H.J. van der Woerd
J. Ballast en H.K. Meinsma
J.H. van der Woerd en H.J. van der Woerd
J. van der Reest
Liander Infra NV

Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging

Project:
Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein

Datum: 29 september 2020
Getek: A.G. Salembier
Gecor:
Schaal:
Formaat: A0
Status: Concept

Onderdeel:
Verwervingen

Bestandsnaam: 0598 Exploitatieplan-Verwervingen-200929-c-Verwervingen.dwg
Tekeningnummer: 1

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

Bijlage 5: Handboek Openbare Ruimte, gemeente Urk



Handboek openbare ruimte

Gemeente Urk , mei 2017

Handboek openbare ruimte Documenttitel

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

Inhoud

Inleiding 5
Thema verkeersstructuur 7
Thema water 10
Thema groen 13
Thema riolering 14
Oude Dorp en Haven 20
Wonen tot 2000 23
Wonen na 2000 *Polderwijk, Zeewijk en Oranjewijk* 27
Polderwijk 29
Zeewijk 31
Oranjewijk 33
Schokkerhoek 34
Werken *Lemsterhoek, Kamperhoek & Zwolsehoek* 46

Bijlage details 48
detail 1 49
detail 2 50
detail 3 51
detail 4 52
detail 5 53
detail 7 55



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 Realsiatie 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 ontwerpoplossingen 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:

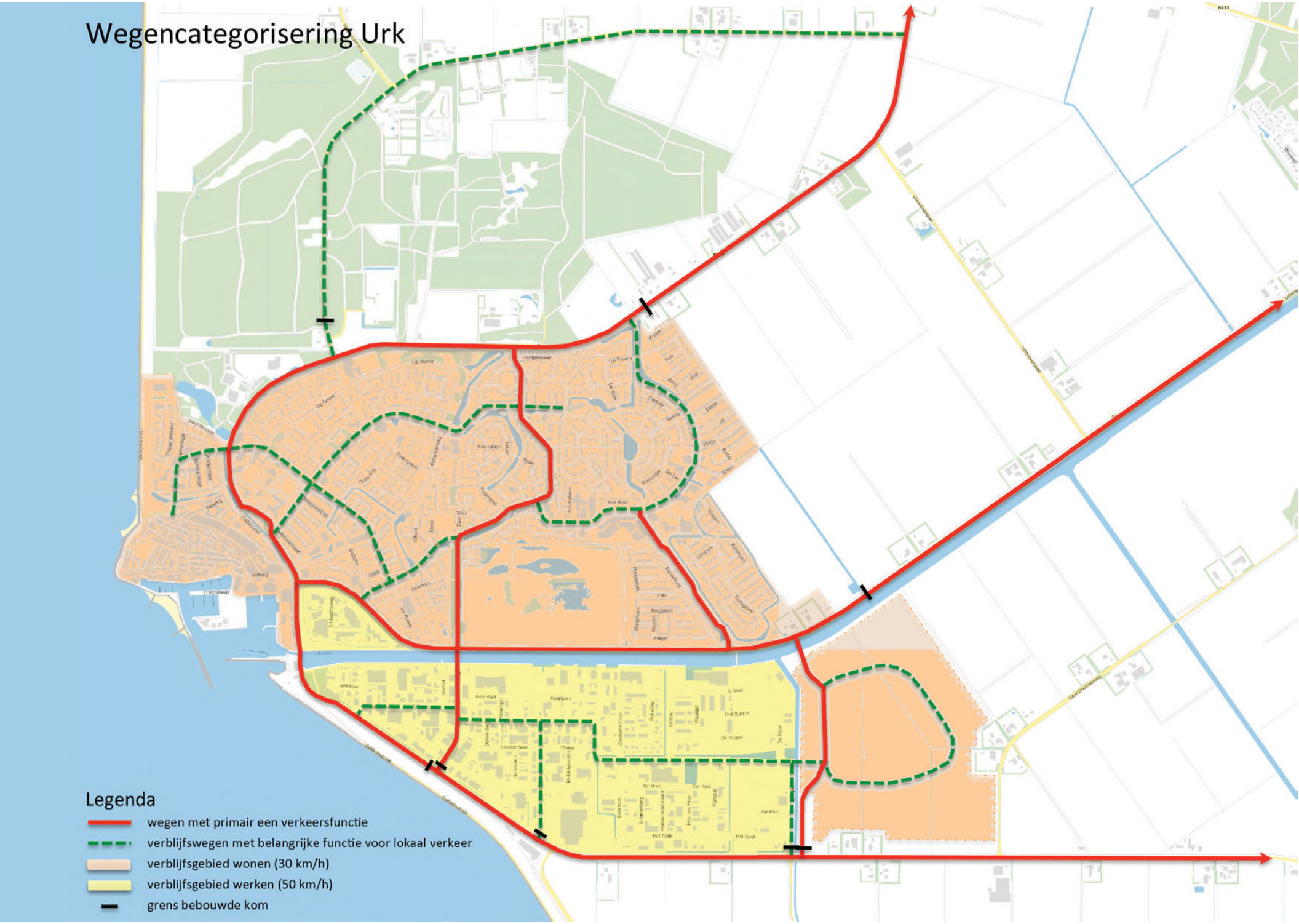
- Oude Dorp en Haven
- Wonen voor 2000
- Wonen na 2000
- Schokkerhoek
- Werken

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



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 afwikkelen 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.

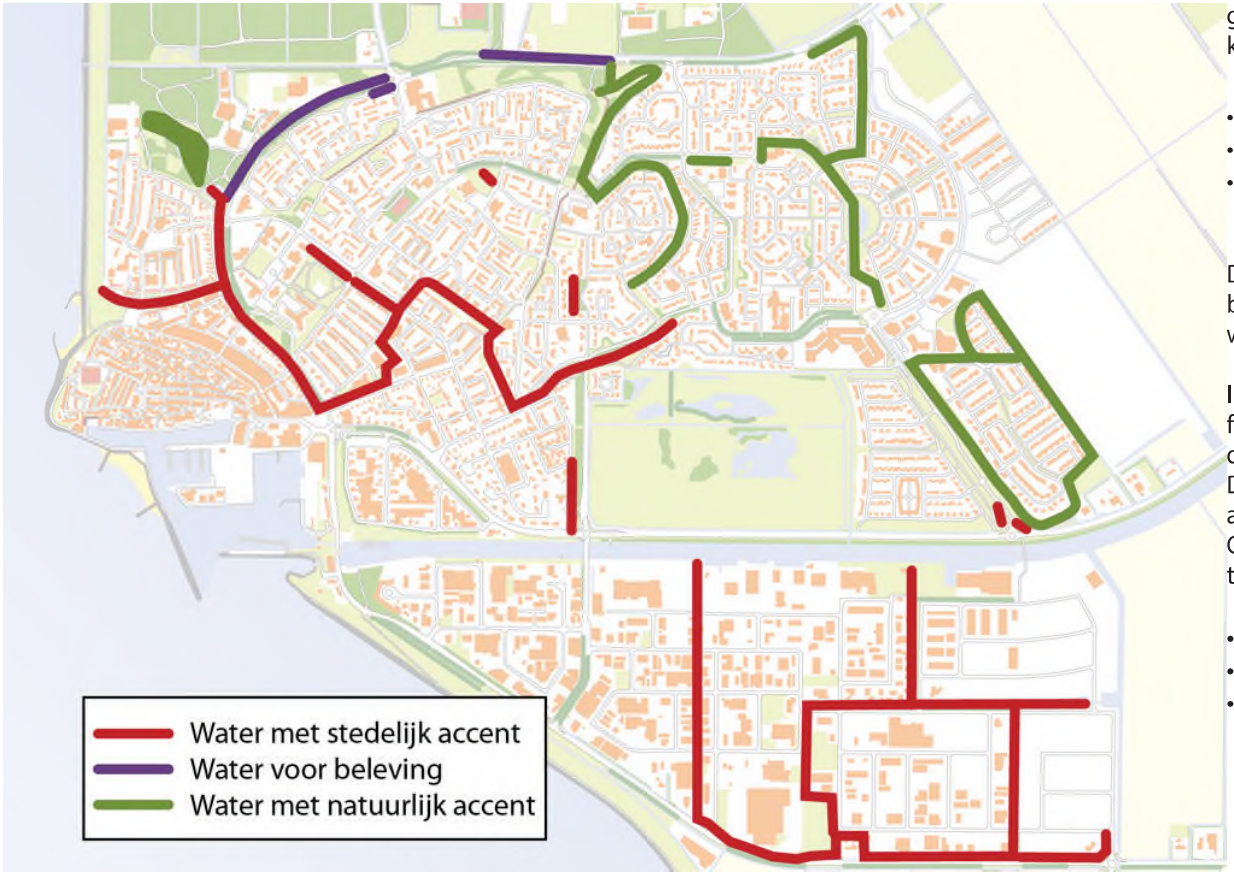
Inrichtingskenmerken wegen

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 categorieindeling 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 'beleven', 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 beschoeiiningen

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.

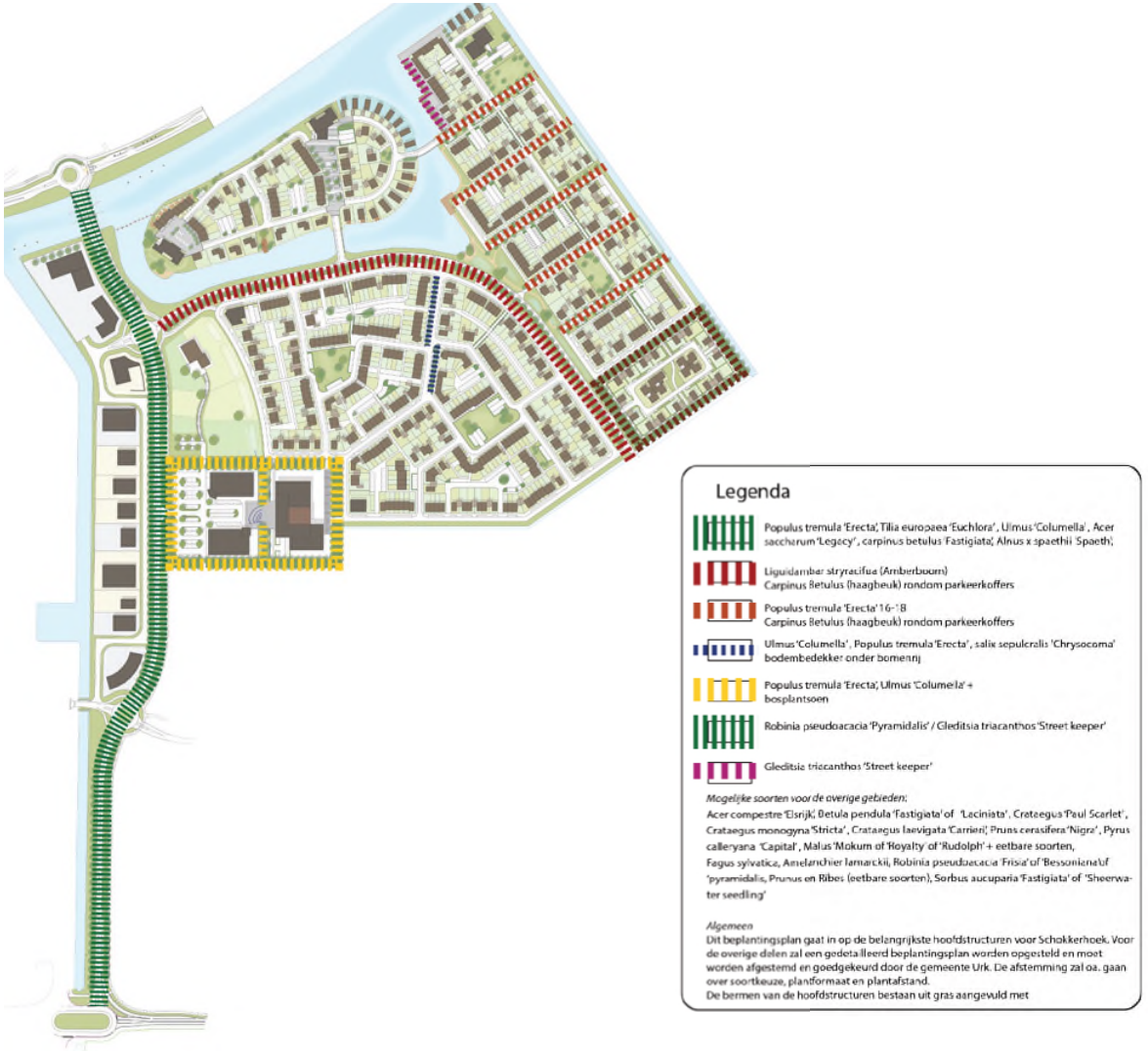
Thema groen

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 dien te blijven. Hiervoor is het idee om geen onder beplanting 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.



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 rioleringstelsel wordt het ingezamelde afvalwater en een gedeelte van het regenwater getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Tollebeek. Om dit te bereiken beschikt de gemeente over de volgende voorzieningen.

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

Op Urk kennen we verschillende rioolsystemen 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



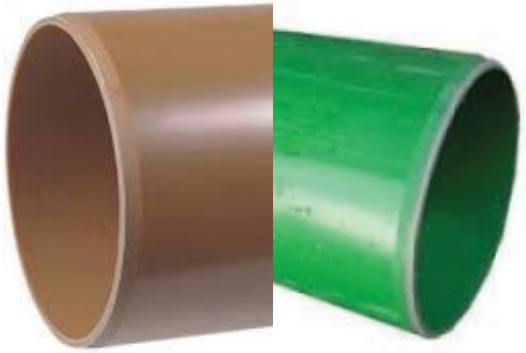
Trottoirkolken
TBS-TRK 4717



Straatkolk
BS-STR 9736
Indien mogelijk werken met trottoirkolken.
Alleen toepassen in molgoten



Molgoot
De standaard molgoot bestaat uit 5 strekken



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



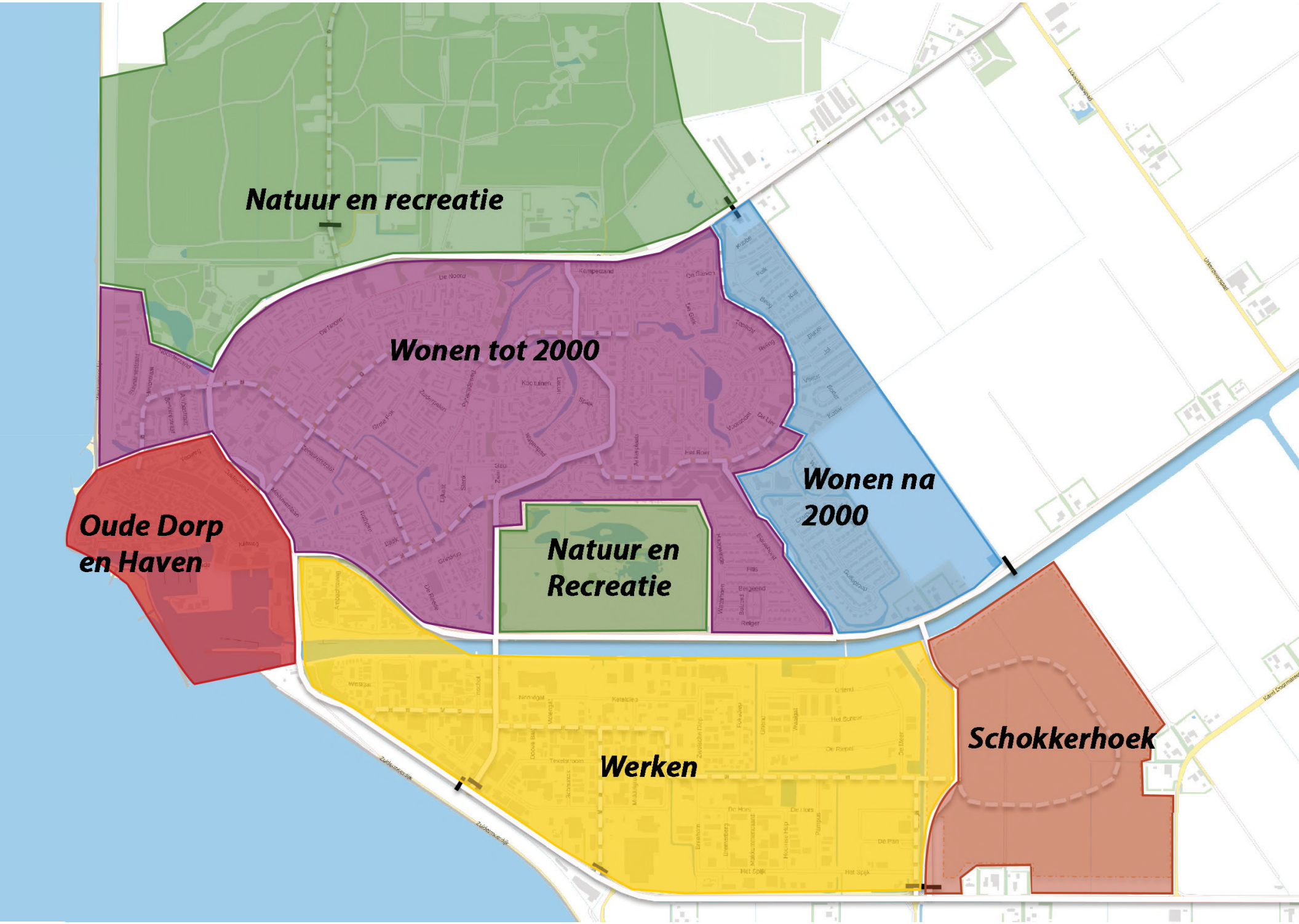
Trottoirkolken (zeewijk)
TBS-TRK 2020



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



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.


Natuur en recreatie
Wonen tot 2000
Oude Dorp en Haven
Natuur en Recreatie
Wonen na 2000
Werken
Schokkerhoek

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 lmh 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

Wonen tot 2000

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

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

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



Materialen

Bestrating:

Rijbaan:	b.s.s. 21,1 x 10,5cm, kleur heide voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm
Parkeervak:	b.s.s. 21,1 x 10,5cm, kleur zwart voorzien van minerale toplaag (kleurvast), 80 mm
Verhoogde kruisingsvlakken:	straatbaksteen Bylandt Terra Nova A4-12 8 cm.
Trottoir:	betontegels 30x30x4,5 cm, kleur grijs
Trottoirs t.p.v. inritten:	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 lmh 6m bij vervanging armatuur PLL36-dim toepassen. Op pleinen en plantsoenen ten zuiden van Rotholm paaltop lmh 4m, kegel, PLL en bij vervanging naar LED
Hekwerk:	Natuurlijk hekwerk

Wonen tot 2000



Palenscherm geeft het oude eiland weer



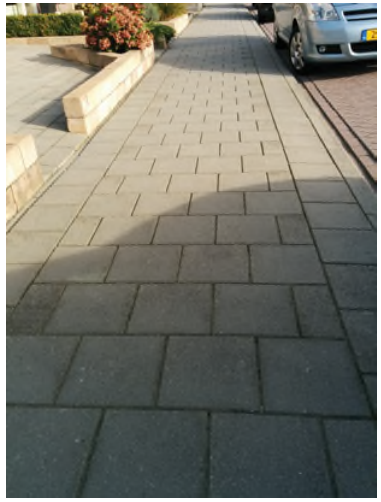
toepassen als afzethekje of fietssluis



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

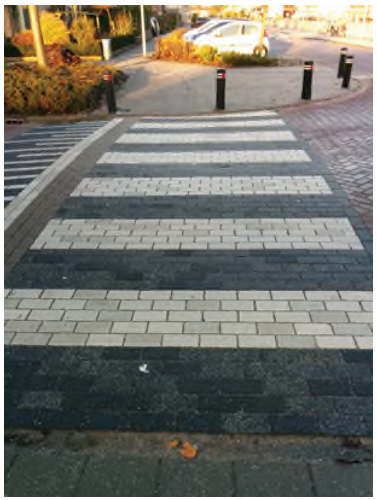
Wonen tot 2000



Kopsparkeren
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



Ultneembare paal

Wonen na 2000 Polderwijk, Zeewijk en Oranjewijk

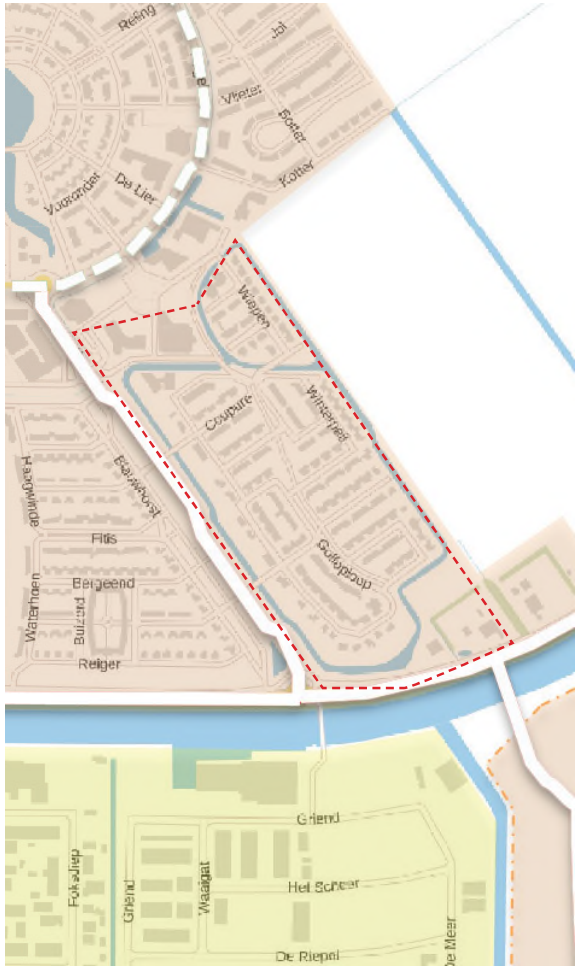
Omschrijving en uitgangspunten
Dit zijn de eerste uitbreidingswijken van Urk na 2000, de Polderwijk en Zeewijk. De Oranjewijk is op dit moment nog in ontwikkeling . De Polderwijk is ruim opgezet, heeft een groen openbaar middengebied en is omringd door watersingels. De openbare ruimte heeft een hoogwaardige uitstraling door de gebruikte materialen en toepassing van verkeers- en fietsbruggen. Het noordelijke deel van deze wijk is bestemd voor openbare voorzieningen (scholen, kerken, sporthal, etc)

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

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



Materialen POLDERWIJK



Bestrating:

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

Kantopsluiting:

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

Kolken:

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

Meubilair:

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



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

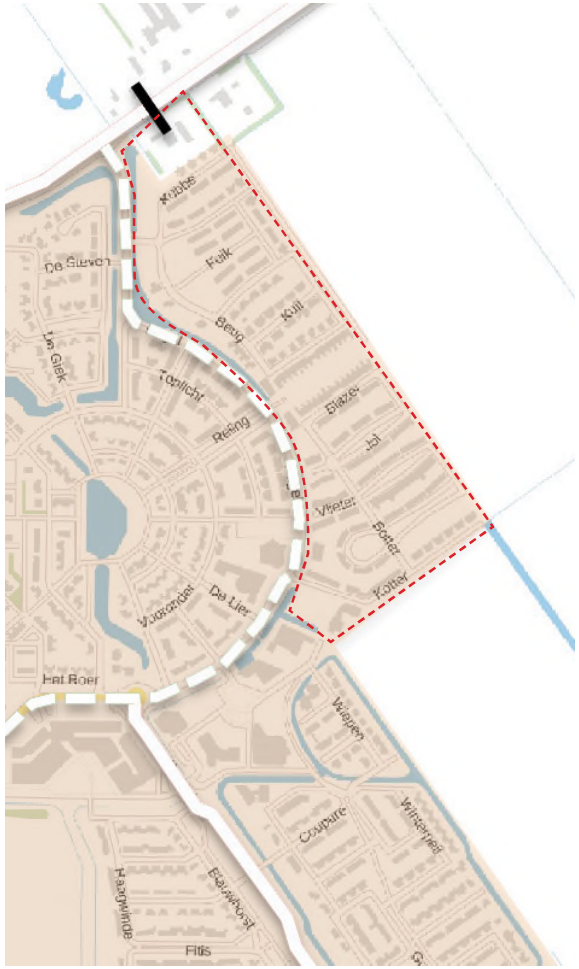


Langsparkeren met inrit
Wf toepassen in trottoir t.p.v. inrit



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 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

Zeewijk





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

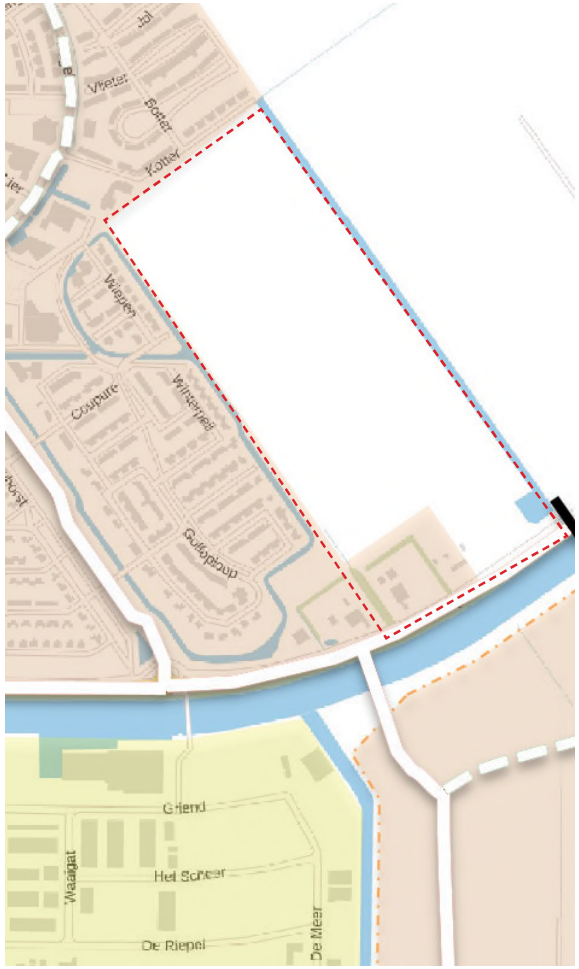


Algemeen straatbeeld Zeewijk
In nieuwe situaties kunststof afzetpalen gebruiken



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

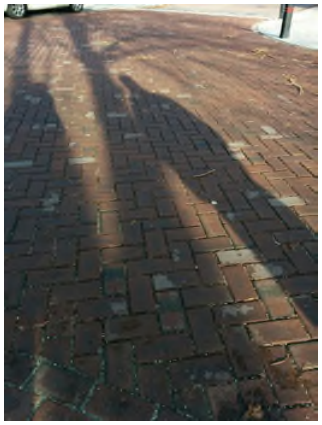
Meubilair:

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 hofen:	brede verhoogde band 38/40x20 cm, kleur antraciet
Meubilair:	
Straatnamenborden:	normaal, waar mogelijk op gevel bevestigen
Openbare verlichting:	zie wegencategorisering/wonen na 2000 (type 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 Nieuwe Dorp



Sfeer straatprofiel; trottoir, rijbaan en rabatstrook





Parkeren in parkeerkoffers 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
Parkeermat:	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 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 Akkers



Sfeer straatbeeld: Parkeetplaatsen verhoofd 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 geemeente)
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



Werken Lemsterhoek, Kamperhoek & Zwolsehoek

Omschrijving en uitgangspunten

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

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



Materialen Werken

Bestrating:

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

Kantopsluiting:

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

Kolken:

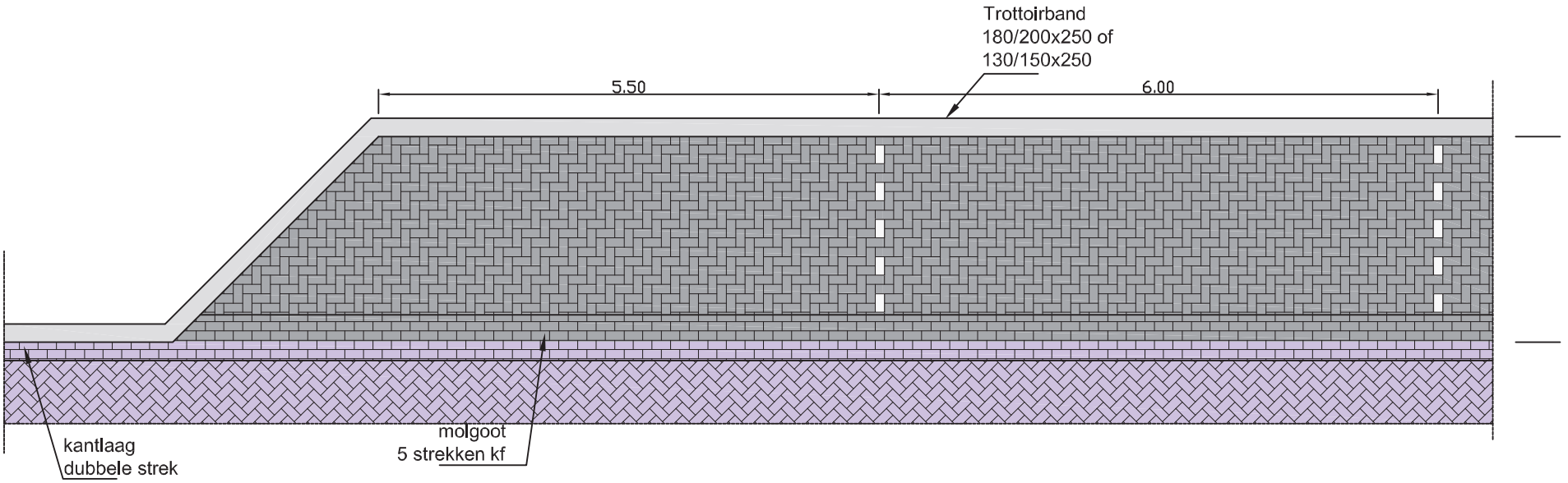
Straatkolken:	TBS-STR 9736
Trottoirkolken:	TBS-TRK 4717

Meubilair:

Paaltjes:	Velopa VAP diamond, 14,5 x 14,5 cm lang 1,00 m, gerecycled kunststof (zwart), twee reflecterende banden (rood/wit) verdiept aangebracht. 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

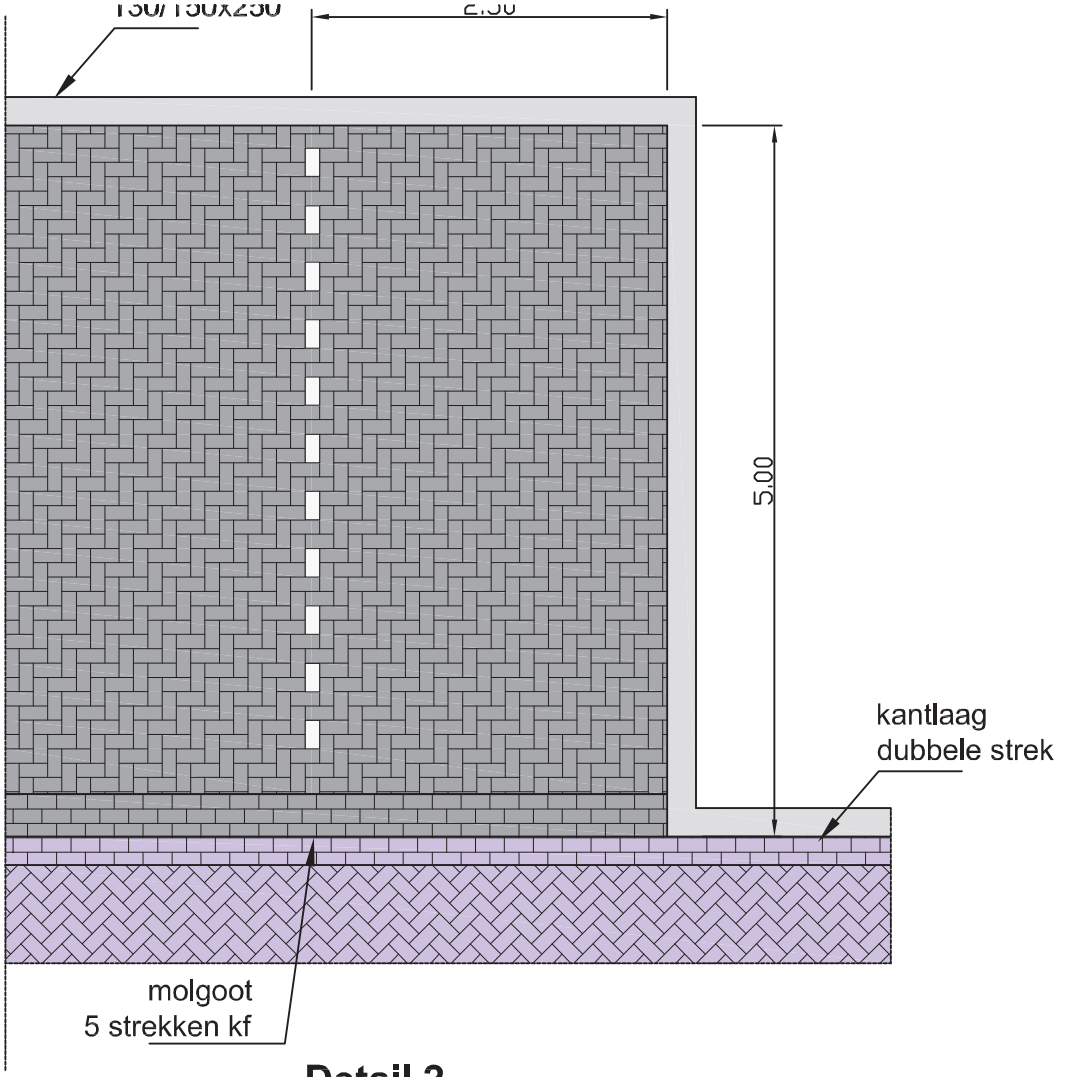
detail 1



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

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

detail 2



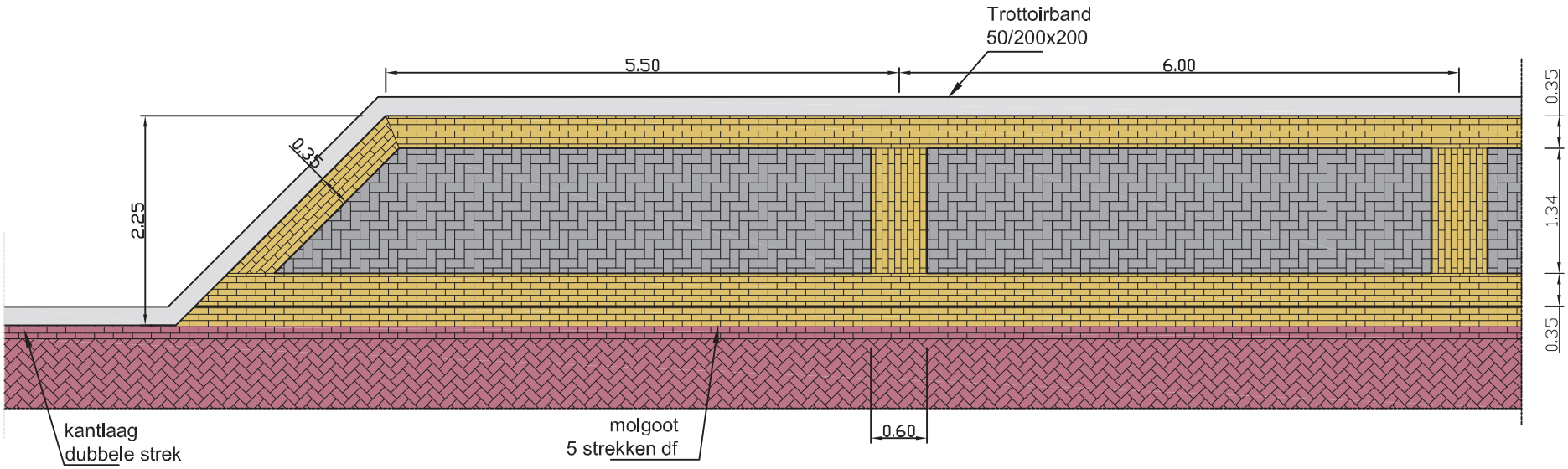
Detail 2

Wonen voor 2000, Polderwijk en Werken

kopsparkeren / molgoot / kantlaag

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

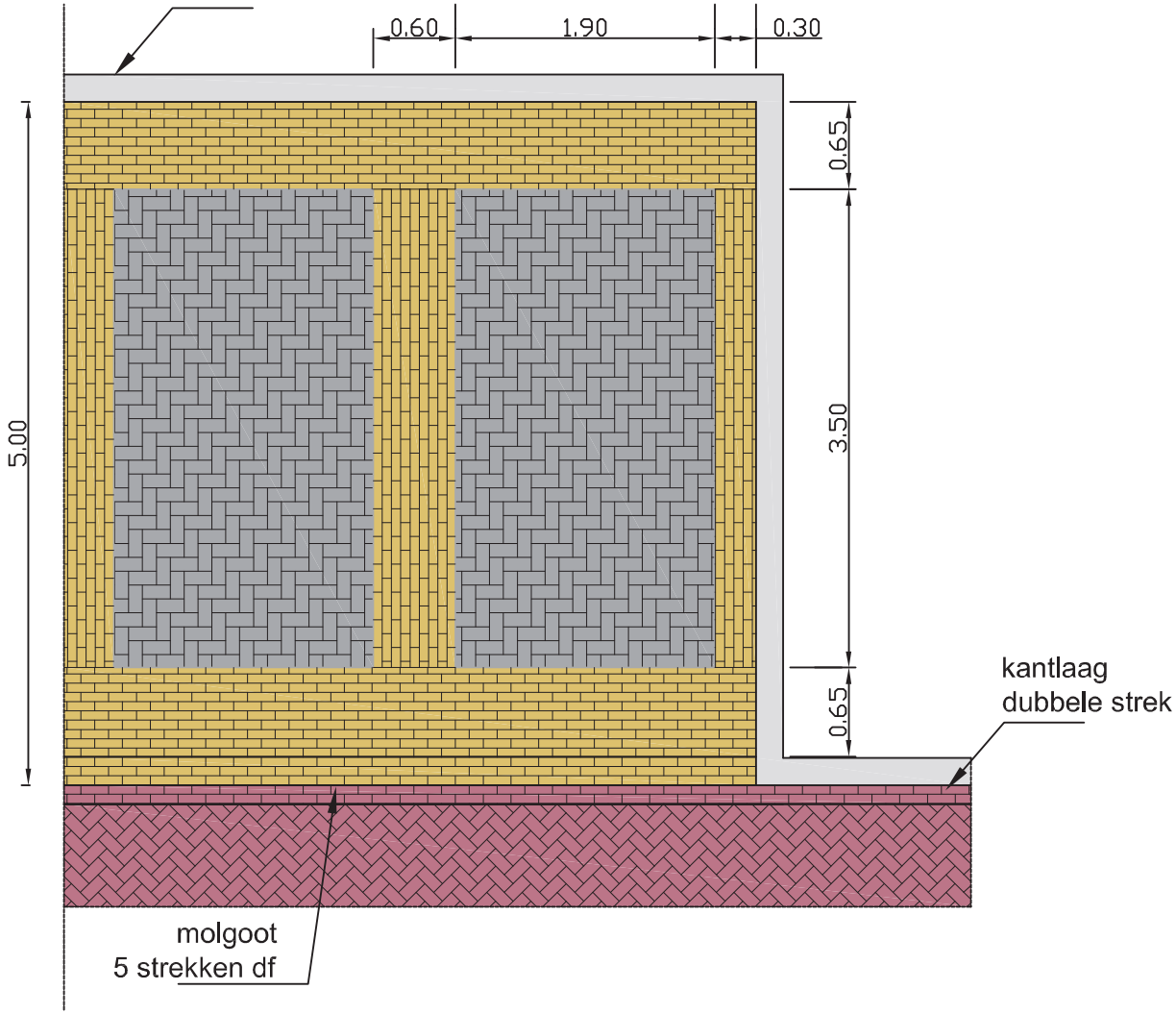
detail 3



Detail 3
Wonen na 2000 Zeewijk
Langsparkeren / molgoot / kantlaag

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

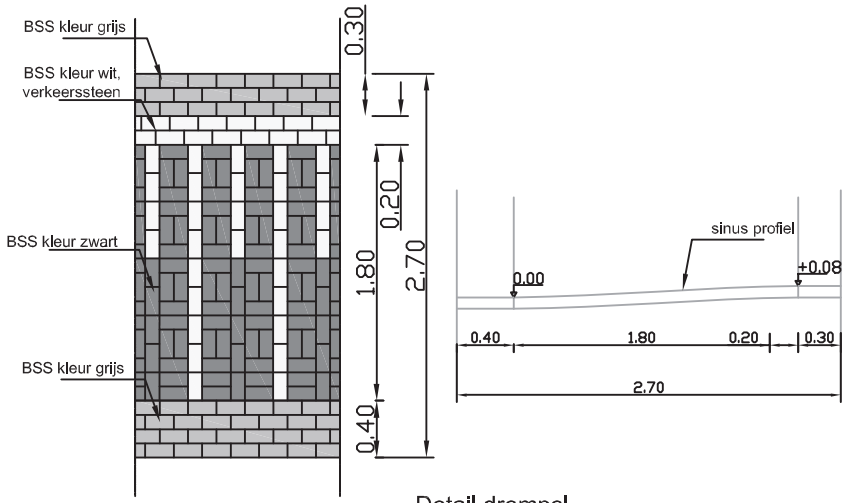
detail 4



Detail 4
Wonen na 2000 Zeewijk
kopsparkeren / molgoot / kantlaag

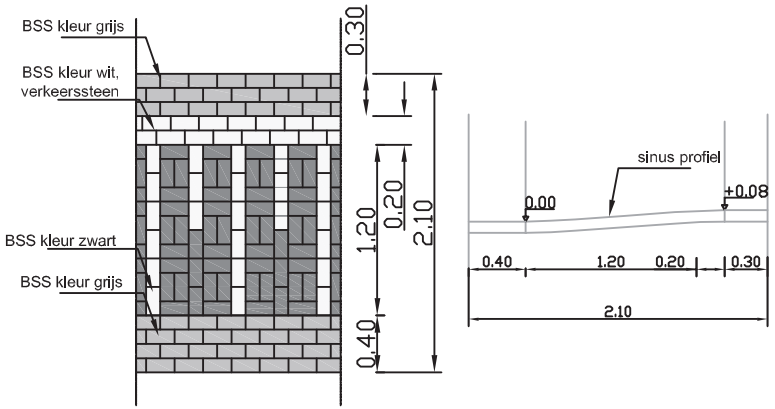
Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

detail 5



Detail drempel
50 km/u
schaal 1:50

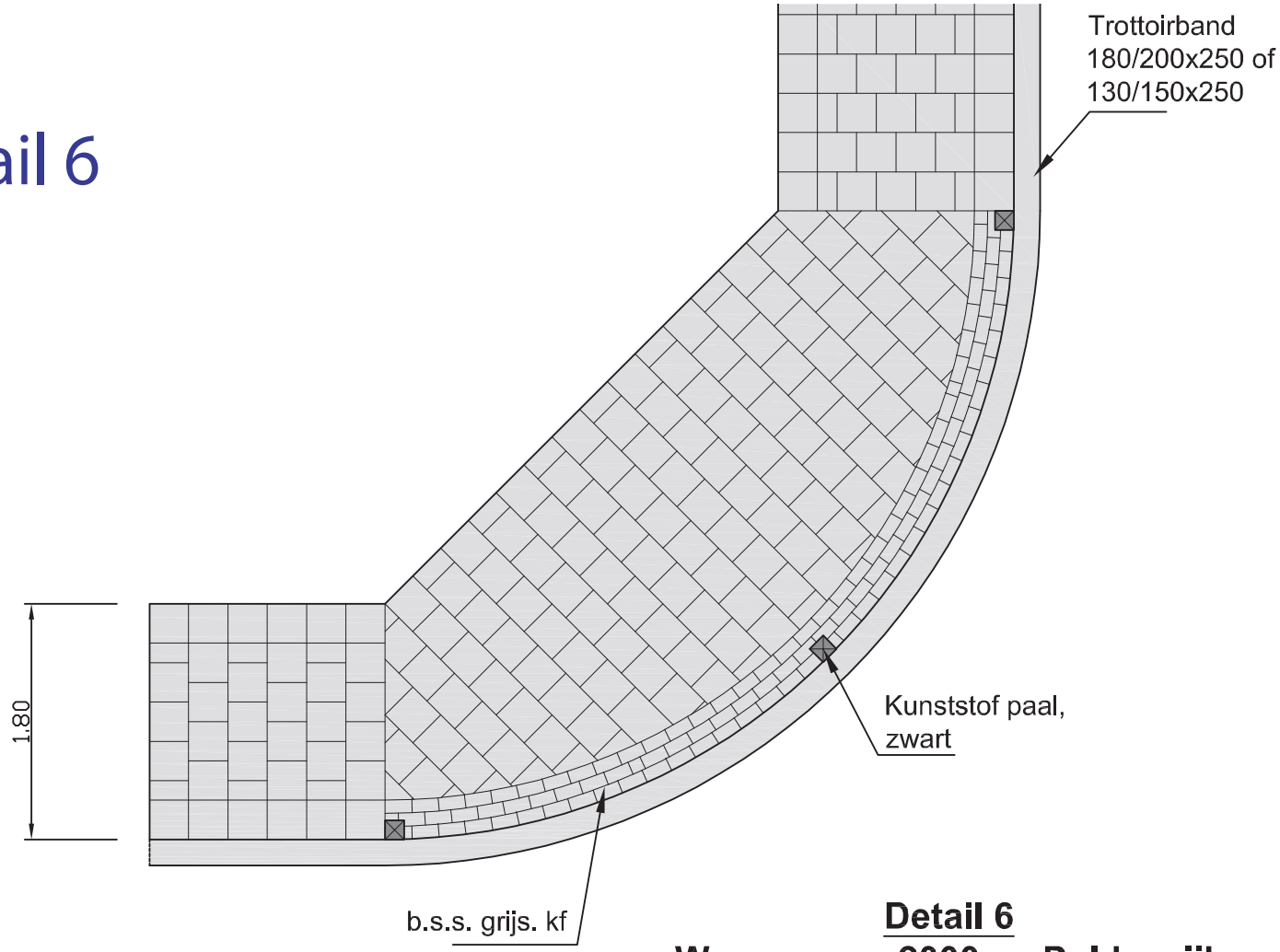
Detail 5
Drempel details alle gebieden



Detail drempel
30 km/u
schaal 1:50

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

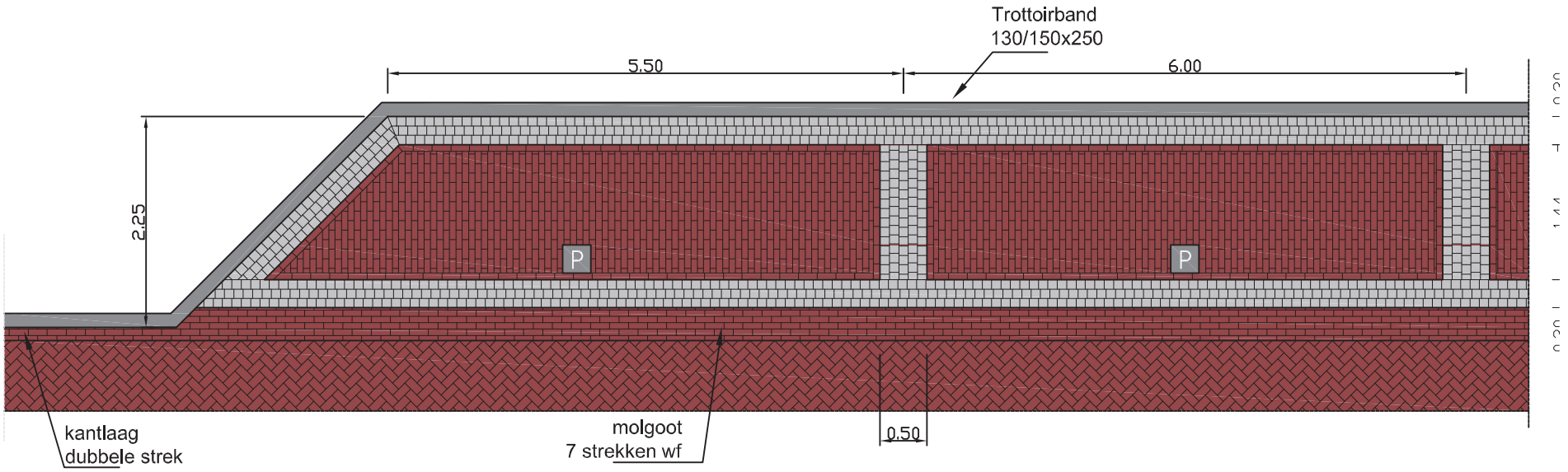
detail 6



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

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

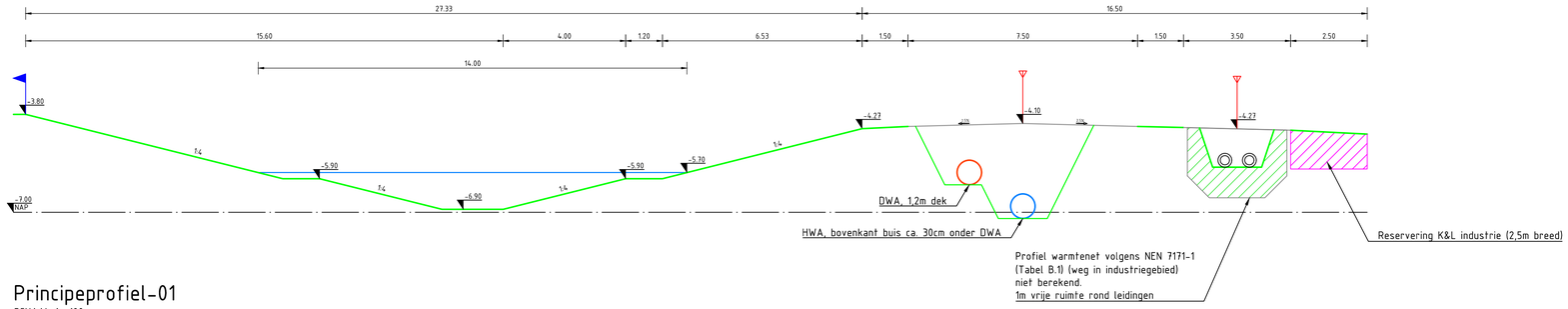
detail 7



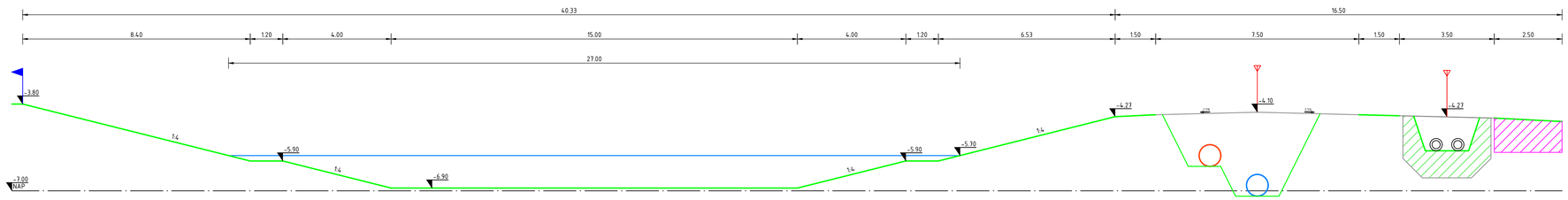
Detail 7
Oude Dorp
Langsparkeren / molgoot / kantlaag

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

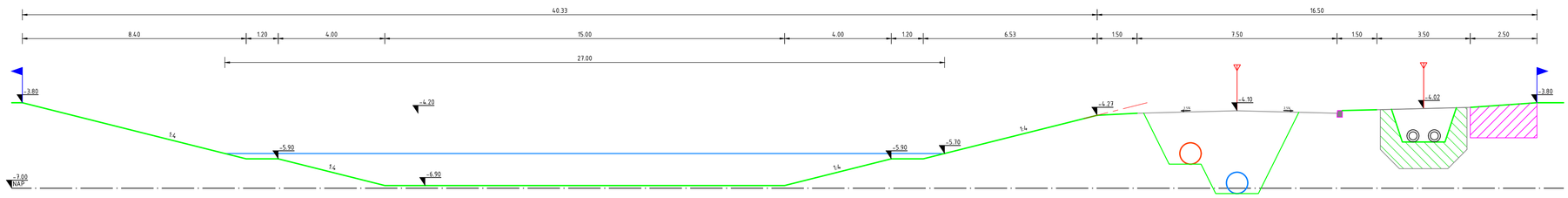
Bijlage 6: Principedwarsprofielen



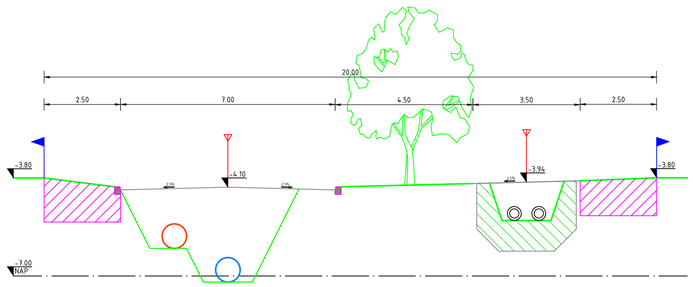
Principeprofiel-01
SCHAAL 1 : 100



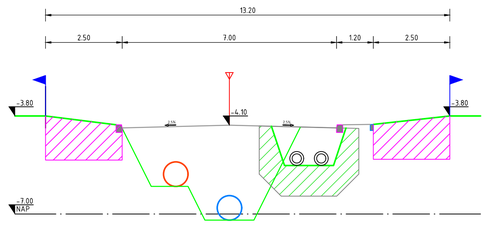
Principeprofiel-02
SCHAAL 1 : 100



Principeprofiel-03
SCHAAL 1 : 100



Principeprofiel-04
SCHAAL 1 : 100



Principeprofiel-05
SCHAAL 1 : 100

Versie	Omschrijving:			
	Datum:	Get.:	Con.:	Vrij.:
Versie	Omschrijving:			
	Datum: 31-08-2020	Get.: J. de Wit	Con.:	Vrij.:

Opdrachtgever

Contact

Gemeente Urk

Advies- en Ingenieursorganisatie

Architect

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Project

Contact
P. de Groot

Raamcontract Urk

Projectnummer : E07031.000447
Fase : Voorontwerp

Onderwerp : Principedwarsprofielen

IN BEWERKING

Schaal : 1:100	Bladformaat : A1		Status :
Contractnummer:	Bladnummer : 2 van 2		Concept
Tekeningnummer:			Versie:
BDBT-ARC-SI-00-M2-CE-V0-0100			11

Docid: M00002064: 11

C:\Users\witj2\BIM 360\Arcadis\ARCADIS-NL-E07031.000447-Raamcontract Urk\projectbestanden\0900\2_WIP\CAD\DES\BDBT-ARC-SI-00-M2-CE-V0-0100 - M00002064.dwg

Bijlage 7: Kaart Fasering/deelgebieden

2171°
2163°
2239°
2170°
2240°
2162°
2179°
2165°
2166°
2172°
2188°
2141°
2142°
2154°
2173°
2143°
2148°
2151°
2146°
2149°

Bestemmingsplangrens
Exploitatieplangebied
Kadastrale percelen

Deelgebied 1
Deelgebied 2
Deelgebied 3
Deelgebied 4
Deelgebied 5

Wijz.	Datum	Getekend	Gecontr.	Aard van de wijziging

Project:

Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein

Datum: 29 september 2020 | Schaal: 1 / 2000
Getek: A.G. Salembier | Formaat: A0
Gecor: | Status: Concept

Onderdeel:

Deelgebieden

Bestandsnaam: 0598 Exploitatieplan-Deelgebieden-200929-c-Deelgebieden.dwg

Tekeningnummer: 1

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

Bijlage 8: Exploitatieopzet

Projectnaam	Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein.
Projectnummer	
Projectomschrijving	
Printdatum	12-1-2021

GrexManager

Uitgangspunten

Projectgegevens

Versie: EP 1.4

Bestandgegevens

Datum	12-1-2021 09:20
Bestand	
Auteur	Johannes Schenk

Projectgegevens

Gemeente	Urk
Projectnaam	Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein.
Projectnummer	1830003
Projectomschrijving	
Identificatie	NL.IMRO.0184.EP2020BDBT-0201
Bestemmingsplan	Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein
Berekeningstype	Programma

Algemene Financiële Uitgangspunten

Rentepercentage negatief saldo	1,40%
Rentepercentage positief saldo	1,40%
Rekenrente contante waarde (disconteringsvoet)	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	1,75%
BTW percentage	21,00%
Startdatum grondexploitatie (boekwaarde vanaf)	1-1-2018
NCW-datum	1-1-2020
Prijspeildatum	1-1-2020
Eindwaardedatum	31-12-2042
Eindwaarde handmatig overschrijven	31-12-2042
Fasering	Jaarlijks

Fasering- en standaardprijzen

	Start	Gereed
Verwerving	1-1-2020	31-12-2020
Onderzoek en milieukosten	1-1-2019	31-12-2023
Sloopkosten	1-1-2022	31-12-2024
Saneringskosten	1-1-2019	31-12-2023
Grondwerk	1-1-2019	31-12-2038
Bouwrijpmaken	1-1-2019	31-12-2042
Woonrijpmaken	1-1-2019	31-12-2042
Civiele constructies en kunstwerken	1-1-2019	31-12-2042
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	1-1-2019	31-12-2040
Plankosten	1-1-2020	31-12-2020
Voorbereiding en toezicht	1-1-2020	31-12-2020
Planschade	1-1-2019	31-12-2025
Bovenwijkse voorzieningen	1-1-2019	31-12-2042
Fondsvorming	1-1-2019	31-12-2042
Fiscale kosten	1-1-2019	31-12-2042
Overige kosten	1-1-2019	31-12-2042
Rente boekwaarde	1-1-2019	31-12-2042

	Start	Gereed
Woningbouw	1-1-2023	31-12-2040
Bedrijven	1-1-2023	31-12-2040
Kantoren	1-1-2023	31-12-2040
Winkels	1-1-2023	31-12-2040
Horeca	1-1-2023	31-12-2040
Commercieel	1-1-2023	31-12-2040
Niet-commercieel	1-1-2023	31-12-2040

Projectnaam	Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein.
Projectnummer	1830003
Projectomschrijving	De gemeente Urk wil ten zuiden van Urk en aansluiten op het bestaande bet
Printdatum	12-1-2021

GrexManager

Ruimtegebruik

Bruto plangebied	839.512	m²
Buiten beschouwing / te handhaven	6.088	m²
Buiten beschouwing A.	6.088	m²
Buiten beschouwing B.		m²
Buiten beschouwing C.		m²
Te handhaven A.		m²
Te handhaven B.		m²
Te handhaven C.		m²
Bruto exploitatiegebied	833.424	m²
Structuren	-	m²
Wijkweg		m²
Vrijliggend fietspad		m²
Wijkgroen		m²
Wijkwater		m²
Elementen in exploitatie	231.351	m²
Wegen	77.661	m²
Parkeerverharding		m²
Fietspad		m²
Voetpad		m²
Groen	93.788	m²
Water	59.902	m²
Netto exploitatiegebied	602.073	m²
Niet-Woningbouw	602.073	m²
Bedrijven	602.073	m²
Kantoren	-	m²
Winkels		m²
Horeca		m²
Commercieel		m²
Niet-commercieel		m²
Overig	-	m²
...		m²
...		m²
Woningbouw	-	m²

Ruimtegebruik Eigenaren

iseren: Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Totaal Eigenaren	Gemeente Urk	R Levensverzekering N.	C.H.M. Boons	H.J. Van der Woerd	J. van der Reest	der Woerd en H.J. Van d	Liander Infra NV	Ballast, J.	Boer, A. de	emeente Noordoostpold
839.512	223.701	162.290	100.938	71.066	8.012	242.770	12	10.700	10.758	9.265
6.088	-	-	-	-	92	5.996	-	-	-	-
6.088					92	5.996				
-										
-										
-										
-										
-										
833.424	223.701	162.290	100.938	71.066	7.920	236.774	12	10.700	10.758	9.265
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-										
-										
-										
-										
231.351	78.640	25.056	21.612	20.378	7.921	63.129	12	397	4.942	9.265
77.661	25.041	14.856	5.659	8.299	1.012	17.912			219	4.664
-										
-										
-										
93.788	27.288	10.081	8.677	7.936	6.909	26.324		397	1.577	4.601
59.902	26.311	119	7.277	4.143		18.893	12		3.146	
602.072	145.061	137.234	79.326	50.688	-0	173.645	-	10.303	5.816	0
602.073	145.061	137.234	79.326	50.689	-	173.645	-	10.303	5.815	-
-										
602.073	145.061	137.234	79.326	50.689		173.645		10.303	5.815	
-										
-										
-										
-										
-	-	-	-	-	-	-	-			
-										
-										
-0	0	-0	0	-0	-0	-0	-	0	0	0

Kasstroom grondexploitatie Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde
Verwerving	€ 15.448.013	€ 0	€ 15.448.013
Onderzoek en milieukosten	€ 1.325.000	€ 1.325.000	€ 0
Sloopkosten	€ 450.000	€ 331.782	€ 118.218
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 5.079.431	€ 5.079.431	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 10.549.579	€ 10.549.579	€ 0
Woonrijpmaken	€ 7.390.481	€ 7.390.481	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 641.574	€ 635.500	€ 6.074
Plankosten	€ 5.793.892	€ 0	€ 5.793.892
Voorbereiding en toezicht	€ 5.363.769	€ 0	€ 5.363.769
Planschade	€ 36.000	€ 36.000	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.328.313	€ 1.328.313	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 0
Rente boekwaarde	€ 2.119	€ 0	€ 2.119
Totale Kosten	**€ 54.408.171**	**€ 27.676.086**	**€ 26.732.084**

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde
Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0
Bedrijven	€ 57.322.338	€ 57.322.338	€ 0
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0
Winkels	€ 0	€ 0	€ 0
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 629.634	€ 629.634	€ 0
Bijdragen	€ 1.747.935	€ 1.747.935	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 59.699.907**	**€ 59.699.907**	**€ 0**

Kasstroom grondexploitatie Kosten	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
Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 158.325	€ 583.333	€ 83.333	€ 8	€ 0	€ 500.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 31.782	€ 0	€ 150.000	€ 0	€ 0	€ 150.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 507.943	€ 507.943	€ 380.957	€ 253.972	€ 253.972	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.054.958	€ 1.054.958	€ 791.218	€ 527.479	€ 527.479	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 467.337	€ 467.337	€ 486.358	€ 369.524	€ 505.380	€ 271.712	€ 113.220
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262
Plankosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 36.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 503.313	€ 0	€ 825.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 666.667	€ 166.667	€ 166.667	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 220.369**	**€ 613.595**	**€ 1.941.518**	**€ 2.227.174**	**€ 2.925.180**	**€ 2.247.810**	**€ 1.181.236**	**€ 1.063.121**	**€ 301.973**	**€ 143.482**

Opbrengsten	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
Bedrijven	€ 400.500	€ 0	€ 0	€ 4.554.558	€ 4.325.816	€ 4.552.531	€ 3.528.262	€ 2.959.449	€ 2.503.993	€ 2.505.007
Overige opbrengsten	€ 62.963	€ 62.963	€ 62.963	€ 62.963	€ 62.963	€ 62.963	€ 62.963	€ 62.963	€ 62.963	€ 62.963
Bijdragen	€ 0	€ 750.000	€ 750.000	€ 247.935	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 463.463**	**€ 812.963**	**€ 812.963**	**€ 4.865.456**	**€ 4.388.780**	**€ 4.615.494**	**€ 3.591.225**	**€ 3.022.412**	**€ 2.566.957**	**€ 2.567.970**

Kasstroom grondexploitatie Kosten	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	1-1-2037	1-1-2038	1-1-2039	1-1-2040	1-1-2041	1-1-2042
Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 507.943	€ 507.943	€ 253.972	€ 380.957	€ 0	€ 0	€ 507.943	€ 507.943	€ 253.972	€ 253.972	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 0	€ 1.054.958	€ 1.054.958	€ 527.479	€ 791.218	€ 0	€ 0	€ 1.054.958	€ 1.054.958	€ 527.479	€ 527.479	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 0	€ 467.337	€ 739.048	€ 505.380	€ 486.358	€ 203.784	€ 0	€ 467.337	€ 739.048	€ 505.380	€ 369.524	€ 135.856	€ 90.564
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 30.262	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 538.205**	**€ 2.060.499**	**€ 2.078.239**	**€ 1.444.078**	**€ 1.307.839**	**€ 234.046**	**€ 538.205**	**€ 2.060.499**	**€ 2.078.239**	**€ 1.317.092**	**€ 927.265**	**€ 135.856**	**€ 90.564**

Opbrengsten	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	1-1-2037	1-1-2038	1-1-2039	1-1-2040	1-1-2041	1-1-2042
Bedrijven	€ 3.869.347	€ 2.902.770	€ 2.675.043	€ 2.277.279	€ 3.188.191	€ 2.732.735	€ 3.188.191	€ 3.188.191	€ 2.732.735	€ 2.505.007	€ 2.732.735	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 3.869.347**	**€ 2.902.770**	**€ 2.675.043**	**€ 2.277.279**	**€ 3.188.191**	**€ 2.732.735**	**€ 3.188.191**	**€ 3.188.191**	**€ 2.732.735**	**€ 2.505.007**	**€ 2.732.735**	**€ 0**	**€ 0**

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde
Stand per 1-1-			
Kosten	-€ 54.408.171	-€ 27.676.086	-€ 26.732.084
Opbrengsten	€ 59.699.907	€ 59.699.907	€ 0
Kostenstijging	-€ 8.481.515	-€ 8.481.515	
Opbrengstenstijging	€ 8.893.403	€ 8.893.403	
Rente over negatieve kasstroom	-€ 4.280.543,90	-€ 4.280.543,90	
Rente over positieve kasstroom	€ 49.292,20	€ 49.292,20	
Stand per 31-12-	**€ 1.472.373**		**-€ 26.732.084**

Saldo op Netto Contante Waarde	**€ 933.714**	1-1-2020	933.714
Saldo op Eindwaarde	**€ 1.472.373**	31-12-2042	1.472.373
Saldo op Nominale Waarde	**€ 5.291.736**		

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	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
Stand per 1-1-	**-€ 26.732.084**	**-€ 26.861.939**	**-€ 27.060.131**	**-€ 28.645.915**	**-€ 26.305.611**	**-€ 25.178.129**	**-€ 23.027.819**	**-€ 20.717.188**	**-€ 18.844.240**	**-€ 16.505.733**
Kosten	-€ 220.369	-€ 613.595	-€ 1.941.518	-€ 2.227.174	-€ 2.925.180	-€ 2.247.810	-€ 1.181.236	-€ 1.063.121	-€ 301.973	-€ 143.482
Opbrengsten	€ 463.463	€ 812.963	€ 812.963	€ 4.865.456	€ 4.388.780	€ 4.615.494	€ 3.591.225	€ 3.022.412	€ 2.566.957	€ 2.567.970
Kostenstijging	-€ 2.738	-€ 23.153	-€ 81.178	-€ 185.999	-€ 324.195	-€ 326.974	-€ 205.653	-€ 216.295	-€ 70.523	-€ 37.933
Opbrengstenstijging	€ 4.038	€ 1.660	€ 2.791	€ 289.064	€ 356.356	€ 462.094	€ 428.685	€ 419.992	€ 407.866	€ 460.107
Rente over negatieve kasstroom	-€ 374.249,18	-€ 376.067,15	-€ 378.841,84	-€ 401.042,81	-€ 368.278,56	-€ 352.493,81	-€ 322.389,47	-€ 290.040,63	-€ 263.819,36	-€ 231.080,26
Rente over positieve kasstroom	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stand per 31-12-	**-€ 26.861.939**	**-€ 27.060.131**	**-€ 28.645.915**	**-€ 26.305.611**	**-€ 25.178.129**	**-€ 23.027.819**	**-€ 20.717.188**	**-€ 18.844.240**	**-€ 16.505.733**	**-€ 13.890.151**

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	1-1-2037	1-1-2038	1-1-2039	1-1-2040	1-1-2041	1-1-2042
Stand per 1-1-	**-€ 13.890.151**	**-€ 10.179.746**	**-€ 9.606.718**	**-€ 9.389.120**	**-€ 8.827.278**	**-€ 7.029.583**	**-€ 4.220.739**	**-€ 1.296.548**	**-€ 696.767**	**-€ 737.696**	**€ 99.816**	**€ 1.813.342**	**€ 1.607.713**
Kosten	-€ 538.205	-€ 2.060.499	-€ 2.078.239	-€ 1.444.078	-€ 1.307.839	-€ 234.046	-€ 538.205	-€ 2.060.499	-€ 2.078.239	-€ 1.317.092	-€ 927.265	-€ 135.856	-€ 90.564
Opbrengsten	€ 3.869.347	€ 2.902.770	€ 2.675.043	€ 2.277.279	€ 3.188.191	€ 2.732.735	€ 3.188.191	€ 3.188.191	€ 2.732.735	€ 2.505.007	€ 2.732.735	€ 0	€ 0
Kostenstijging	-€ 159.302	-€ 676.640	-€ 751.483	-€ 571.329	-€ 563.060	-€ 109.133	-€ 270.689	-€ 1.113.743	-€ 1.203.372	-€ 814.635	-€ 611.042	-€ 95.160	-€ 67.285
Opbrengstenstijging	€ 733.026	€ 549.914	€ 506.772	€ 431.418	€ 603.985	€ 517.702	€ 603.985	€ 603.985	€ 517.702	€ 474.560	€ 517.702	€ 0	€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 194.462,11	-€ 142.516,45	-€ 134.494,05	-€ 131.447,68	-€ 123.581,90	-€ 98.414,16	-€ 59.090,35	-€ 18.151,67	-€ 9.754,73	-€ 10.327,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente over positieve kasstroom	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.397,42	€ 25.386,79	€ 22.507,99
Stand per 31-12-	**-€ 10.179.746**	**-€ 9.606.718**	**-€ 9.389.120**	**-€ 8.827.278**	**-€ 7.029.583**	**-€ 4.220.739**	**-€ 1.296.548**	**-€ 696.767**	**-€ 737.696**	**€ 99.816**	**€ 1.813.342**	**€ 1.607.713**	**€ 1.472.373**

Exploitatieplan

Kosten (excl. inbrengwaarde)	Nominaal	NCW	Gerealiseerd
Verwerving	€ 218.813,06	€ 191.047,89	€ 218.813,06
Onderzoek en milieukosten	€ 1.325.000,00	€ 1.186.333,68	€ 0,00
Sloopkosten	€ 450.000,00	€ 402.549,65	€ 118.218,00
Saneringskosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grondwerk	€ 5.079.430,56	€ 4.951.238,46	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 10.549.578,98	€ 10.394.888,94	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 7.390.481,24	€ 7.341.370,49	€ 0,00
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 641.574,41	€ 623.738,84	€ 6.074,00
Plankosten	€ 5.793.891,53	€ 5.058.705,24	€ 5.793.891,53
Voorbereiding en toezicht	€ 5.363.768,81	€ 4.683.160,75	€ 5.363.768,81
Planschade	€ 36.000,00	€ 33.122,65	€ 0,00
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.328.313,00	€ 1.199.249,99	€ 0,00
Fondsvorming	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fiscale kosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Overige kosten	€ 1.000.000,00	€ 831.688,24	€ 0,00
Rente boekwaarde	€ 2.119,00	€ 1.850,12	€ 2.119,00
Totaal kosten	€ 39.178.970,58	€ 36.898.944,94	€ 11.502.884,40

Berekening % gerealiseerde kosten	Nominaal	NCW	Gerealiseerd
Totaal aan inbrengwaarde	€ 15.229.200,00	€ 13.296.768,41	€ 15.229.200,00
Totaal aan overige kosten	€ 39.178.970,58	€ 36.898.944,94	€ 11.502.884,40
Totaal kosten	€ 54.408.170,58	€ 50.195.713,34	€ 26.732.084,40
Percentage gerealiseerde kosten			49,13%

Berekening aftopping

Macro aftopping	NCW per 1-1-2020
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 13.296.768,41
Totaal andere kosten	€ 36.898.944,94
Bruto te verhalen kosten	€ 50.195.713,34
Totaal van overige opbrengsten	€ 2.025.167,67
Netto te verhalen kosten	€ 48.170.545,67
Totale opbrengsten uitgiften	€ 49.104.259,64
Maximaal te verhalen kosten	€ 48.170.545,67

Op hoeveel decimalen wilt u de gewichtsfactor afronden?	9		Gewichtsfactor bepalen op basis van	Maximale uitgifteprijs

Niet-wonen

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Check	Eigenaar	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor	Aantal	Eenheden	Programma	Gewogen eenheden
Bedrijven									
Binnendijks,regulier	Prijs p/m² uitg		9: Boer, A. de	€ 76,44	0,69	1	631	631	436,09
Binnendijks, Zichtlocaties	Prijs p/m² uitg		9: Boer, A. de	€ 110,65	1,00	1	5184	5.184	5.183,92
Binnendijks,regulier	Prijs p/m² uitg		2: ASR Levensverzekering N.V.	€ 76,44	0,69	1	128373	128.373	88.685,16
Binnendijks, Zichtlocaties	Prijs p/m² uitg		2: ASR Levensverzekering N.V.	€ 110,65	1,00	1	8862	8.862	8.861,76
Binnendijks,regulier	Prijs p/m² uitg		3: C.H.M. Boons	€ 76,44	0,69	1	56422	56.422	38.978,56
Binnendijks, Zichtlocaties	Prijs p/m² uitg		3: C.H.M. Boons	€ 110,65	1,00	1	22904	22.904	22.903,90
Binnendijks,regulier	Prijs p/m² uitg		1: Gemeente Urk	€ 76,44	0,69	1	107085	107.085	73.978,79
Binnendijks, Zichtlocaties	Prijs p/m² uitg		1: Gemeente Urk	€ 110,65	1,00	1	32975	32.975	32.975,35
Grondverkoop Verdeelstation Liander	Prijs p/m² uitg		1: Gemeente Urk	€ 69,56	0,63	1	5001	5.001	3.143,64
Binnendijks,regulier	Prijs p/m² uitg		4: H.J. Van der Woerd	€ 76,44	0,69	1	50689	50.689	35.017,79
Binnendijks,regulier	Prijs p/m² uitg		8: Ballast, J.	€ 76,44	0,69	1	5153	5.153	3.559,83
Binnendijks, Zichtlocaties	Prijs p/m² uitg		8: Ballast, J.	€ 110,65	1,00	1	5150	5.150	5.150,17
Binnendijks,regulier	Prijs p/m² uitg		6: J.H. van der Woerd en H.J. Van der Woerd	€ 76,44	0,69	1	157710	157.710	108.952,77
Binnendijks, Zichtlocaties	Prijs p/m² uitg		6: J.H. van der Woerd en H.J. Van der Woerd	€ 110,65	1,00	1	15935	15.935	15.934,97
Totaal gewogen eenheden									**443.762,72**

Te verhalen per eenheid	NCW
Maximaal te verhalen	€ 48.170.545,67
Totaal gewogen eenheden	443763
Te verhalen per eenheid	€ 108,55

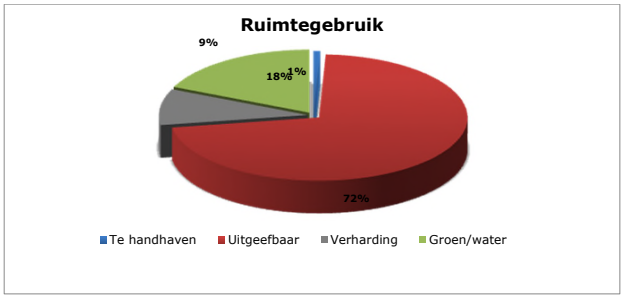
Projectnaam	Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein.
Projectnummer	1830003
Projectomschrijving	De gemeente Urk wil ten zuiden van Urk en aansluiten op het bestaande bebouwde gebied (Zwolsehoek) een nieuw bedrijventerrein realiseren: Port of Urk - Binne
Printdatum	12-1-2021

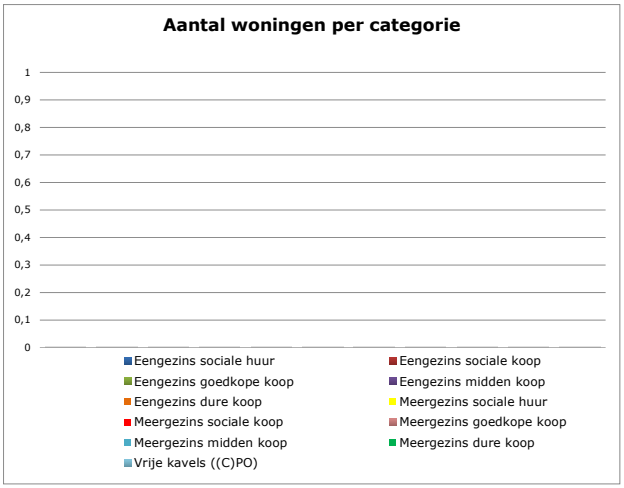
GrexManager

Managementblad

Management Samenvatting

		m2
Plangebied		**839.512**
	Te handhaven	6.088
Exploitatiegebied		833.424
Hoofdstructuur		
	Verharding	77.661
	Groen	93.788
	Water	59.902
Subtotaal Hoofdstructuur		**231.351**
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal Woningbouw		**-**
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	602.073
Subtotaal niet-woningbouw		**602.073**
Verschil Exploitatiegebied Functies		



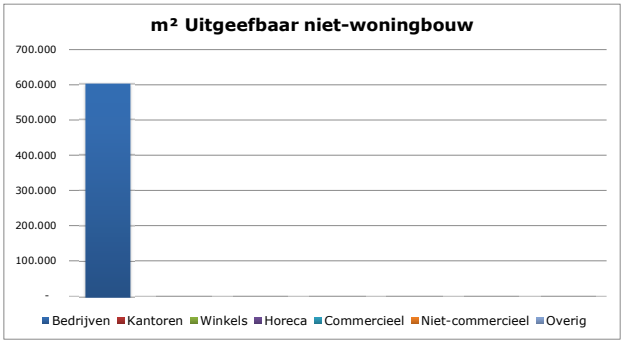


FINANCIEEL

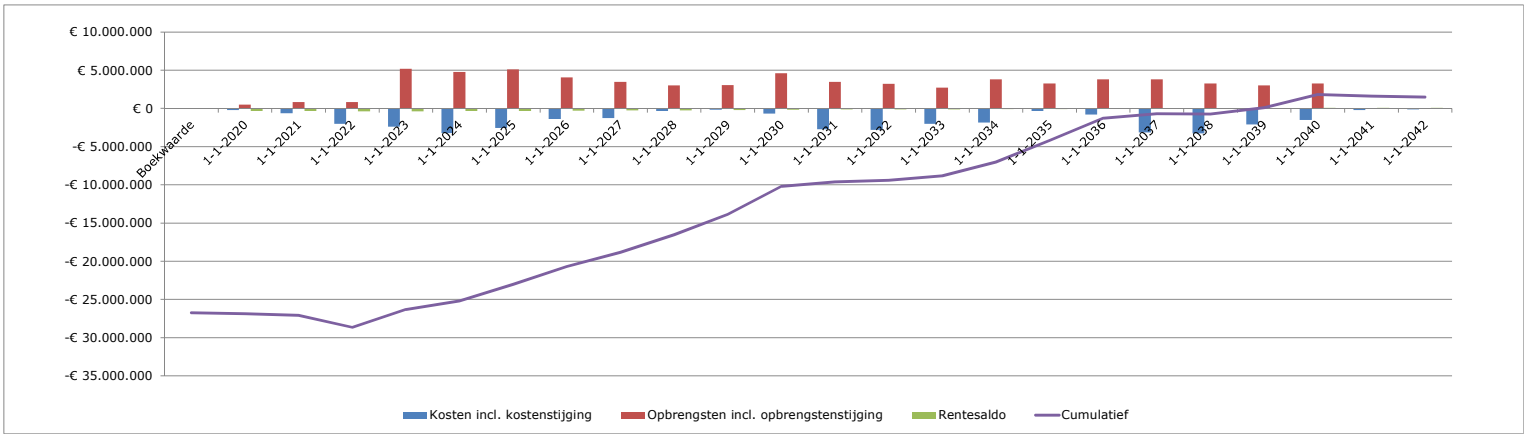
Investeringen	**Bedrag**
Verwerving	€ 15.448.013,06
Onderzoek en milieukosten	€ 1.325.000,00
Sloopkosten	€ 450.000,00
Saneringskosten	€ 0,00
Grondwerk	€ 5.079.430,56
Bouwrijpmaken	€ 10.549.578,98
Woonrijpmaken	€ 7.390.481,24
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 641.574,41
Plankosten	€ 5.793.891,53
Voorbereiding en toezicht	€ 5.363.768,81
Planschade	€ 36.000,00
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.328.313,00
Fondsvorming	€ 0,00
Fiscale kosten	€ 0,00
Overige kosten	€ 1.000.000,00
Rente boekwaarde	€ 2.119,00
Subtotaal investeringen	**€ 54.408.170,58**
Kostenstijging	€ 8.481.514,86
Te realiseren rentekosten	€ 4.280.543,90
Totaal investeringen	**€ 67.170.229,35**

Opbrengsten Woningbouw	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Subtotaal woningbouw	**-**	**€ 0,00**

Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
Bedrijven	602.073	€ 57.322.337,85
Kantoren	-	€ 0,00
Winkels	-	€ 0,00
Horeca	-	€ 0,00
Commercieel	-	€ 0,00
Niet-commercieel	-	€ 0,00
Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw		**€ 57.322.337,85**
Overige opbrengsten		**€ 2.377.568,69**
Subtotaal opbrengsten		**€ 59.699.906,54**
Opbrengstenstijging		€ 8.893.403,49
Te realiseren renteopbrengsten		€ 49.292,20
Totaal opbrengsten		**€ 68.642.602,23**



Eindwaarde	**€ 1.472.372,88**	**31-12-2042**	**Boekwaarde kosten**	**€ 26.732.084,40**
Contante waarde	**€ 933.713,98**	**1-1-2020**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 0,00**
Nominale waarde	**€ 5.291.735,95**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 26.732.084,40**



Bijlage 9: Taxatierapport Inbrengwaarde Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
Port of Urk - Binnendijks Bedrijventerrein

Veenendaal, oktober 2020

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV - Wiltonstraat 38 - Postbus 314 - 3900 AH Veenendaal
T 0318 582150 - info@kendes.nl - Facturen@Kendes.nl - www.Kendes.nl
Handelsregister KvK 66632838 - NL856639096B01

Op alle dienstverlening is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2015
van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters welke op verzoek wordt toegezonden.

Inhoud

1. Opdracht **4**
1.1 Opdrachtgever 4
1.2 Taxateurs 4
1.3 Onafhankelijkheid 4
1.4 Object 4
1.5 Belang 4
1.6 Taxatiebasis 5
1.7 Taxatiemethode 5
1.8 Doel van de taxatie 5
1.9 Opname 5
1.10 Taxatiedatum en toestandsdatum 5
1.11 Concepten 5
1.12 Aansprakelijkheid 6
1.13 Conformiteit 6
1.14 Informatievoorziening 6
1.15 Publicatie 6
1.16 Algemene voorwaarden 6
2. Algemene en bijzondere uitgangspunten **7**
2.1 Algemene uitgangspunten 7
2.2 Bijzondere uitgangspunten 8
3. Beschrijving **9**
3.1 Algemeen 9
3.2 Bestemming 10
3.3 Omschrijving per rechthebbende 11
3.4 A. de Boer 12
3.5 ASR Levensverzekering 15
3.6 C.H.M. Boons 18
3.7 Gemeente Noordoostpolder 21
3.8 Gemeente Urk 24
3.9 J. Ballast en H.K. Meinsma 29
3.10 J.H. van der Woerd en H.J. van der Woerd 32
3.11 J. van der Reest 35
3.12 Liander Infra NV 38
3.13 H.J. van der Woerd 40
4. Courantheid, SWOT en optimale aanwending **43**
4.1 Courantheid 43
4.2 SWOT-analyse 43
4.3 Optimale aanwending 43

5. Overwegingen 44
5.1 Inleiding 44
5.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 44
5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 45
5.4 Onteigeningswaarde 47
5.5 Waardering ongebouwde onroerende zaken 47
5.6 Waardering bestaande openbare ruimte (Urk D 2154 en 2165) 58
5.7 Waardering van gebouwde onroerende zaken 58
5.8 Backtesting 62
5.9 Onzekerheden 62
6. Waardering 63

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht Inbrengwaarde Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein
Bijlage 2: eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 3: kaart exploitatieplangebied

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 26 maart 2020 is door de gemeente Urk, kantoorhoudende te Singel 9, 8321 GT Urk, postadres: Postbus 77, 8320 AB Urk, vertegenwoordigd door de heer L. Schraal, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. J.C. Eertink, rentmeester NVR, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT795504409) in de kamers Wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed, tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en door de heer ing. J.H. Kooijman, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT665863635) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed en tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

De taxateurs handelen als externe en onafhankelijke taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV. 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 taxateurs verklaren te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateurs. De taxateurs noch Kendes Rentmeesters Veenendaal BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de onderhavig plangebied.

1.4 Object

Het object omvat percelen ruwe bouwgrond en diverse gebouwde objecten gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan ‘Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein’ .

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 plangebied Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein. Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is. Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt voor ander gebruik geen aansprakelijkheid.

1.9 Opname

In het kader van deze taxatie is het plangebied op 30 juli 2020 door taxateurs vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen. Een inpandige inspectie heeft in het kader van deze taxatie niet plaatsgevonden.

1.10 Taxatiedatum en toestandsdatum

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van opstellen van het exploitatieplan benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de datum van uitbrengen van het taxatierapport, derhalve naar 7 oktober 2020.

1.11 Concepten

Op 24 september 2020 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft in de periode van 25 t/m 30 september 2020 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

1.12 Aansprakelijkheid

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

1.13 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- en NRVT-taxatiestandaarden. De taxateurs achten 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.

1.14 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie overgelegd:
- Kaart exploitatiegebied;
- Tekening stedenbouwkundigplan Binnendijks Bedrijventerrein Urk, opgesteld door Arcadis, gedateerd 30-10-2019;
- (woz)taxatieverslagen;
- Overzicht gerealiseerde sloopkosten Domineesweg 27;
- Ontwerp exploitatieplan.

1.15 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan.

1.16 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

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

2.1.2 Toestand van opstallen

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

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

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

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

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

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

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

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.1.7 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 inbrengwaardetaxatie geldt dat het bestemmingsplan en exploitatieplan ten behoeve waarvan deze taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht verkrijgt.
De taxateurs achten dit bijzondere uitgangspunt redelijk en relevant voor het doel van de taxatieopdracht.

3. Beschrijving

3.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein. Met de ontwikkeling van Port of Urk - Binnendijks Bedrijventerrein wordt ruimte geboden aan de autonome groei van Urker bedrijven; het visserijcluster en het maritieme cluster. Met Port of Urk - Binnendijks Bedrijventerrein wil de gemeente een clusterontwikkeling op Urk voor visserij- en maritiem gerelateerde bedrijven op regionaal, nationaal en internationaal niveau zo optimaal en efficiënt mogelijk faciliteren en benutten. De oppervlakte van het plangebied beslaat een oppervlakte van 83,5 hectare bruto terrein en bijna 60 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Binnen de bestemming Bedrijventerrein is een truckparking met voorzieningen toegestaan van maximaal 3,3 hectare groot en mag maximaal 4.500 m² aan perifere detailhandel worden gevestigd. Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Urk en wordt aan de noordzijde begrenst door de N352 (Domineesweg) en het bestaande bedrijventerrein Zwolsehoek, ten oosten door de Zuidermeerweg en Zuidermeertocht, aan de zuidzijde door een agrarisch perceel gelegen aan de Zuidermeerweg en westelijk aan de westzijde door de Zuidermeerdijk en het IJsselmeer met de geplande Port of Urk - Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF).

Een deel van het bestemmingsplangebied is conserverend bestemd. Deze onroerende zaken maken geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied en worden ook niet opgenomen in dit taxatierapport inbrengwaarde. Het bevat de pallethandel, gevestigd aan de Domineesweg 31 te Urk, kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2156 en 2169; het perceel met tunnelkas gelegen ten noorden van de pallethandel, tussen de Zuidermeerdijk en de Domineesweg, kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2167 en 2168; de percelen met de windturbines, kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2148 (gedeeltelijk), 2150, 2171 (gedeeltelijk) en 2173 (gedeeltelijk); het agrarisch erf Zuidermeerweg 49 te Urk met de cultuurgrond zover in het bestemmingsplan Port of Urk - Binnendijks Bedrijventerrein bestemd voor Agrarisch, kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2145, 2178 en 2146 gedeeltelijk. Het perceel Urk D 2042 is gelegen in het exploitatieplangebied en door gemeente Urk verworven ten behoeve van de bedrijfsterreinontwikkeling. Het perceel is reeds uitgegeven en maakt om die reden geen onderdeel uit van het taxatierapport inbrengwaarde.

De oppervlakten behorend tot de percelen die gelegen zijn in het exploitatieplangebied en door de gemeente zijn aangeleverd, betreffen gemeten oppervlakten. Deze oppervlakte verschilt bij verschillende percelen met de oppervlakte die vermeld staat op het kadastraal bericht. In dit taxatierapport inbrengwaarde zijn door taxateurs de kadastrale oppervlakten aangehouden bij de situaties waarbij het gehele perceel gelegen is in het exploitatieplangebied. In de gevallen waarbij het betreffende perceel voor een gedeelte gelegen is in het exploitatieplangebied, is de oppervlakte aangehouden die door de gemeente zijn gemeten. De verschillen zijn zeer gering en betreffen afrondingsverschillen.

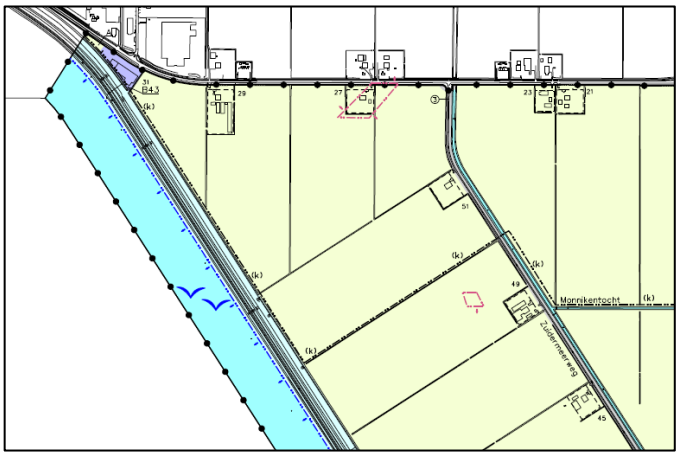
3.2 Bestemming

3.2.1 Vigerende bestemming

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn gelegen in het plangebied van beheersverordening 'Landelijk Gebied'. De beheersverordening is wat betreft de juridische status gelijk aan een bestemmingsplan. De beheersverorderning is voor het plangebied vastgesteld, aangezien de huidige stikstofproblematiek het voor de gemeente Noordoostpolder nagenoeg onmogelijk maakt een nieuwe, generiek bestemmingsplan voor het landelijk gebied op te stellen. Voornoemde beheersverordening is vastgesteld door de raad van gemeente Noordoostpolder op 21 maart 2016 en in werking getreden één dag na publicatie van het vaststellingsbesluit in de Staatscourant van 30 maart 2016. Tegen de vaststelling van een beheersverordening staan geen rechtsmiddelen open. Met de vaststelling van de beheersverordening zijn de regels van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004' van toepassing verklaard. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld op 19 september 2005 door de raad van gemeente Noordoostpolder en goedgekeurd door gedeputeerde staten van provincie Flevoland op 7 maart 2006 en grotendeels onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 15 augustus 2007. Van de plankaart van bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' blijkt dat het gebied grotendeels is bestemd als Agrarisch Gebied, waarbij de gebouwde objecten tevens zijn aangeduid als bebouwingsvlak ten behoeve van agrarisch bedrijvigheid en waarbij de bestaande Zuidermeerweg bestemd is voor Wegen, categorie 3. Het plangebied is grotendeels gelegen in de kernrandzone. In deze zone mogen geen gebouwen ten behoeve van intensive veehouderij worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

De op de plankaart als "Agrarisch gebied" aangewezen gronden, zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon, instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, extensieve openluchtrecreatie en sloten en andere watergangen. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingsregeling wordt verwezen naar de regels.

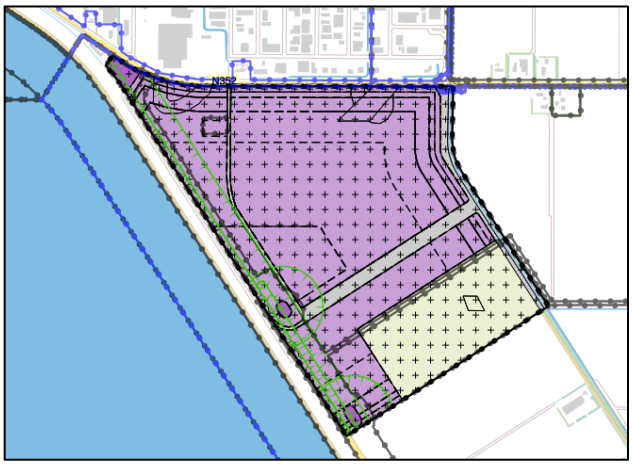
De op de plankaart als "Wegen" aangewezen gronden, zijn bestemd voor verkeersdoeleinden ten behoeve van erftoegangswegen met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten; wegbeplantingen en singels. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingsregeling wordt verwezen naar de regels.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

3.2.2 Toekomstige bestemming

Gemeente Urk is thans bezig het bestemmingsplan 'Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein' op te stellen. Het voorontwerp bestemmingsplan is 12 februari 2020 gepubliceerd en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. Van de verbeelding volgt dat de in dit taxatierapport begrepen objecten grotendeels bestemd zijn voor Bedrijventerrein. De aan te leggen interne ontsluitingswegen en de te handhaven Zuidermeerweg zijn bestemd voor Wegen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein'.

3.3 Omschrijving per rechthebbende

Binnen het plangebied zijn 10 unieke eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn in de volgende paragraven per eigenaar omschreven.

3.4 A. de Boer

3.4.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2142	1.07.58 ha	1.07.58 ha

Bron: Kadaster.nl

3.4.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2142 berust bij de mevrouw **Annetje de Boer**, geboren op 23 februari 1961 te Urk, wonende te Zuidermeerweg 51, 8321 NE Urk.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.4.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Urk, afkomstig uit stuk 11, ingeschreven op 19 februari 2018.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

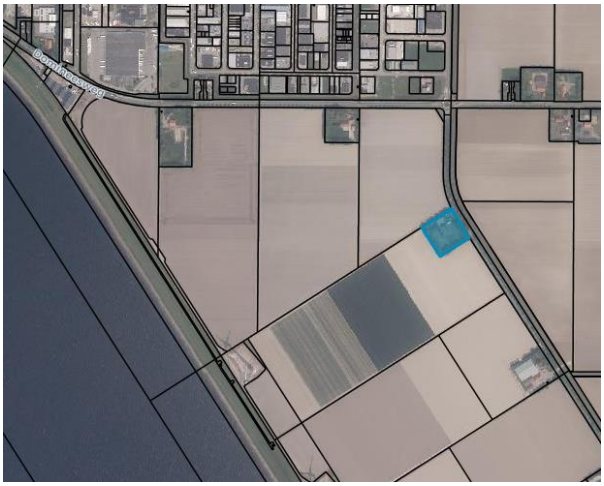
3.4.4 Bestemming

In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied met de aanduiding bebouwingsvlak en daarnaast is het object gelegen in de kernrandzone.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object de enkelbestemming Bedrijventerrein, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 8 en de volgende functieaanduidingen:
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 4 (deels);
- kantoor;
- horeca.

3.4.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Zuidermeerweg 51 te Tollebeek. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.4.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat het agrarisch erf plaatselijk bekend Zuidermeerweg 51 Tollebeek, bestaande uit een agrarische vrijstaande bedrijfswoning (bouwjaar omstreeks 1956, ca. 178 m² gbo, ca. 650 m³), traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak en domeinschuur (bouwjaar omstreeks 1956, ca. 450 m²), erfverharding en erfbeplanting. De oorspronkelijke bestaande bebouwing kan voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd. Uit verstrekte informatie door opdrachtgever waaronder het taxatieverslag WOZ naar waardepeildatum 1 januari 2019, zijn op voornoemd perceel de volgende opstallen gesitueerd:
- woning, bouwjaar 1956, oppervlakte 178 m², inhoud 650 m³;
- overkapping/luifel bij woning, bouwjaar 2012, oppervlakte 30 m²;
- domeinschuur, bouwjaar 1956, oppervlakte 450 m²;
- dierenverblijf, bouwjaar 1990, oppervlakte 18 m².


foto

3.4.7 Toelichting waardebepaling

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

3.5 ASR Levensverzekering

3.5.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2158	16.22.90 ha	16.22.90 ha

Bron: Kadaster.nl

3.5.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de eigendom belast met erfpacht van het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2158 berust bij **ASR Levensverzekering N.V.**, zetelend te Utrecht.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat het recht van Erfpacht van het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2158 voor de onverdeelde helft berust bij de heer **Jan Ballast**, geboren op 11 juni 1959 te De Noordoostelijke Polder en voor de onverdeelde helft bij mevrouw **Henriëtte Katharina Meinsma**, geboren op 12 oktober 1965 te Sneek, beide wonende te Steenbankpad 4, 8309 RB Tollebeek.

Uit de erfpachtsakte (hyp4/68317/86) volgt dat het recht van erfpacht is aangegaan voor de duur van 26 jaar, ingaande op 26 mei 2016 en mitsdien eindigende op 27 mei 2042. De aanvangscanon bedroeg € 1.755,-- per hectare. Omdat taxateurs in het kader van deze taxatieopdracht niet gesproken hebben met de eigenaar is de huidige canon onbekend.

3.5.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Urk, afkomstig uit stuk 11, ingeschreven op 19 februari 2018.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

3.5.4 Bestemming

In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied en is het object gelegen in de kernrandzone. Een gedeelte aan de noordoostzijde van het object, gelegen tegen het erf van het object Domineesweg 27, heeft de aanduiding Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object de enkelbestemming Bedrijventerrein, deels de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 8 en de volgende functieaanduidingen:

- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 4 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – visverwerking zonder drogen (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – visverwerking met drogen (deels);
- kantoor;
- horeca.

3.5.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Domineesweg te Urk. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.5.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een perceel cultuurgrond gelegen aan de Domineesweg te Urk, achter het agrarisch erf plaatselijk bekend Domineesweg 27 te Urk. Via voornoemd agrarisch erf, dat eigendom is van de erfpachters, is het perceel ontsloten op de openbare weg.



foto

3.5.7 Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein. Bij de waardering is uitgegaan van de volle eigendom, vrij van rechten en gebruik. Taxateurs hebben in het kader van deze taxatieopdracht niet gesproken met de eigenaar en/of erfpachter waardoor de huidige canon onbekend is. Dit maakt een betrouwbare waardering waarbij een splitsing wordt gemaakt in de waarde van het bloot eigendom en de waarde van het recht van erfpacht onbetrouwbaar. Daarnaast is het een economische wet dat als het meeromvattend recht van eigendom wordt gesplitst in twee of meer beperkte rechten, er geen meerwaarde ontstaat ten opzichte van de oorspronkelijke ongesplitste situatie (vrije waarde).

3.6 C.H.M. Boons

3.6.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2166	10.09.38 ha	10.09.38 ha

Bron: Kadaster.nl

3.6.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2166 berust bij de heer **Christiaan Hubertus Maria Boons**, geboren op 23 december 1958 te Raamsdonk, wonende te Zuidermeerweg 45, 8308 PZ Nagele.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.6.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Urk, afkomstig uit stuk 11, ingeschreven op 19 februari 2018.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

3.6.4 Bestemming

In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied en is het object gelegen in de kernrandzone. Een gedeelte aan de noordwestzijde van het object, gelegen tegen het erf van het object Domineesweg 27, heeft de aanduiding Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object grotendeels de enkelbestemming Bedrijventerrein en deels Verkeer (smalle strook parallel aan Zuidermeerweg), deels de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 5 en Waarde – Archeologie 8 en de volgende functieaanduidingen:

- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 4 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – visverwerking zonder drogen (deels);
- kantoor;
- horeca.

3.6.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Domineesweg en de Zuidermeerweg te Urk. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.6.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een perceel cultuurgrond gelegen aan de Domineesweg en de Zuidermeerweg te Urk, ten oosten van het agrarisch erf plaatselijk bekend Domineesweg 27 en ten noorden van het agrarisch erf plaatselijk bekend Zuidermeerweg 51. Het perceel is ontsloten op de Domineesweg en op de Zuidermeerweg.


foto

3.6.7 Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein.

3.7 Gemeente Noordoostpolder

3.7.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2154	1.68.86 ha	0.92.65 ha

Bron: Kadaster.nl

3.7.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de eigendom van het voornoemde perceel berust bij **Gemeente Noordoostpolder**, zetelend te Emmeloord.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.7.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.7.4 Bestemming

In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Wegen en is het object gelegen in de kernrandzone.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object grotendeels de enkelbestemming Verkeer en deels Bedrijventerrein (ca. 700 m²) en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 8. De gronden met de bestemming Bedrijventerrein hebben de volgende functieaanduidingen:

- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1;
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1;
- kantoor (deels);
- horeca (deels).

3.7.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak omvat de openbare weg Zuidermeerweg te Urk. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.7.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat de bestaande openbare weg Zuidermeerweg. De Zuidermeerweg maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke verkeerstructuur van de polder. Door de komst van de A6 is de Zuidermeerweg doorbroken. Op dit moment wordt de weg voornamelijk door landbouw- en bestemmingsverkeer gebruikt. De verkeersbestemming wordt in het te realiseren Binnendijks Bedrijventerrein gehandhaafd. De Zuidermeerweg ontsluit bij realisatie van het bedrijventerrein het plangebied in zuidelijk richting.



foto

3.7.7 Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak omvat deels te handhaven verkeersbestemming. Een gedeelte van de berm is bestemd als Bedrijventerrein. Dit gedeelte met de bestemming Bedrijventerrein ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein.

3.8 Gemeente Urk

3.8.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2143	20.58.20 ha	20.58.20 ha
Urk	D	2163	0.00.14 ha	0.00.14 ha
Urk	D	2165	0.05.22 ha	0.01.99 ha
Urk	D	2239	1.26.67 ha +	1.26.67 ha +
Totaal			21.90.32 ha	21.87.00 ha

Bron: Kadaster.nl

3.8.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 23 september 2020) blijkt dat de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2143, 2163, 2165 en 2239 berust bij **Gemeente Urk**, zetelend te Urk.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 23 september 2020) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2163 en 2239 belast zijn met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten gunste van **Liander Infra N.V.**, zetelend te Arnhem.

3.8.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 23 september 2020) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2143, 2163, 2239 en 2240 belast zijn met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Urk, afkomstig uit stuk 11, ingeschreven op 19 februari 2018.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

3.8.4 Bestemming

Perceel Urk D 2143
In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied en is het object gelegen in de kernrandzone.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object grotendeels de enkelbestemming Bedrijventerrein en deels Verkeer, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 8, deels de gebiedsaanduidingen vrijwaringzone - windturbine en vrijwaringszone – dijk (smalle strook aan westzijde perceel) en de volgende functieaanduidingen:
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 4 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – visverwerking zonder drogen (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – visverwerking met drogen (deels);
- kantoor (deels);
- horeca (deels).

Perceel Urk D 2163 en 2239
In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied met de aanduiding bebouwingsvlak en daarnaast is het object gelegen in de kernrandzone.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object grotendeels de enkelbestemming Bedrijventerrein en deels de enkelbestemming Verkeer, deels de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 en Waarde – Archeologie 8 en de volgende functieaanduidingen:
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 4 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – regelstation (deels).

Perceel Urk D 2165
In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Verkeer en is het object gelegen in de kernrandzone.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object de enkelbestemming Verkeer en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 8.

3.8.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Domineesweg en aan de Zuidermeerweg te Urk. De ligging van de objecten wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.8.6 Omschrijving

<u>Perceel Urk D 2143</u>
Het getaxeerde omvat een rechthoekig perceel cultuurgrond gelegen aan de Zuidermeerweg, achter het agrarisch erf aan de Zuidermeerweg 51 en is zelfstandig ontsloten op de openbare weg Zuidermeerweg.


Foto

Perceel Urk D 2163 en 2239

Het getaxeerde omvat het voormalig agrarisch erf plaatselijk bekend Domineesweg 29 Urk. Het object is door de gemeente Urk op 5 april 2019 in verband met de beoogde bedrijfsterreinontwikkeling in eigendom verkregen. Het object is inmiddels wegens brandstichting eind mei 2019, gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 1.76.66 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning, traditioneel gebouwd met pannen gedekt zadeldak en een oppervlakte van circa 185 m² bvo, een domeinschuur van circa 360 m², een kippenschuur van circa 585 m² en een opbergschuur van circa 175 m². Het object is verworven op onteigeningsbasis voor een koopsom van € 975.000,--. De werkelijke waarde van de woning met opstallen is volgens de akte van levering € 907.500,--. Het restant van de koopsom betrof de vergoeding wegens derving huurinkomsten (€ 50.000,--) en een vergoeding voor deskundigenkosten (€ 17.500,--). De oorspronkelijke bestaande bebouwing kan voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd. Het perceel Urk D 2240 dat onderdeel uitmaakte van de transactie waarbij de gemeente Urk het object verworven heeft, is reeds uitgegeven grond.



Foto

Perceel Urk D 2165

Het getaxeerde maakt onderdeel uit van de bestaande openbare weg ter hoogte van de kruising Domineesweg/Zuidermeerweg. De Zuidermeerweg maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke verkeerstructuur van de polder. Door de komst van de A6 is de Zuidermeerweg doorbroken. Op dit moment wordt de weg voornamelijk door landbouw- en bestemmingsverkeer gebruikt. De bestaande weg wordt in het te realiseren Binnendijks Bedrijventerrein gehandhaafd.



foto

3.8.7 Toelichting waardebepaling

De ongebouwde onroerende zaken (perceel Urk D 2143) ontlenen de hoogste waarde aan de ligging in het complex Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein. Voor de gebouwde onroerende zaken welke op onteigeningsbasis zijn verworven (perceel Urk D 2163 en 2239) is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Het perceel Urk D 2165 omvat de te handhaven openbare weg ter hoogte van de kruising Domineesweg/Zuidermeerweg.

3.9 J. Ballast en H.K. Meinsma

3.9.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2162	1.06.86 ha	1.06.86 ha
Urk	D	2179	0.00.14 ha +	0.00.14 ha +
Totaal			1.07.00 ha	1.07.00 ha

Bron: Kadaster.nl

3.9.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2162 berust voor de onverdeelde helft bij de heer **Jan Ballast**, geboren op 11 juni 1959 te De Noordoostelijke Polder en voor de onverdeelde helft bij mevrouw **Henriëtte Katharina Meinsma**, geboren op 12 oktober 1965 te Sneek, beide wonende te Steenbankpad 4, 8309 RB Tollebeek.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 16 juli 2020) blijkt dat de eigendom belast met opstal van het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2179 berust voor de onverdeelde helft bij de heer **Jan Ballast**, geboren op 11 juni 1959 te De Noordoostelijke Polder en voor de onverdeelde helft bij mevrouw **Henriëtte Katharina Meinsma**, geboren op 12 oktober 1965 te Sneek, beide wonende te Steenbankpad 4, 8309 RB Tollebeek.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 16 juli 2020) blijkt dat het recht van opstal van het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2179 berust bij **Liander Infra N.V.**, zetelend te Arnhem.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli en 16 juli 2020) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2162 en 2179 belast zijn met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten gunste van **Liander Infra N.V.**, zetelend te Arnhem.

3.9.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 3 juli en 16 juli 2020) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2162 en 2179 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Urk, afkomstig uit stuk 11, ingeschreven op 19 februari 2018.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

3.9.4 Bestemming

In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied met de aanduiding bebouwingsvlak en grotendeels de aanduiding Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde. Daarnaast is het object gelegen in de kernrandzone.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object de enkelbestemming Bedrijventerrein, deels de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 3, Waarde – Archeologie 5 en Waarde – Archeologie 8 en de volgende functieaanduidingen:
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 4 (deels);
- kantoor;
- horeca.

3.9.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Domineesweg 27 te Urk. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.9.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat het agrarisch erf plaatselijk bekend Domineesweg 27 te Urk, bestaande uit een agrarische vrijstaande bedrijfswoning, traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak, domeinschuur, hooischuur/werktuigenberging, erfverharding en erfbeplanting. Aan de weg staat een reclamebord van Henriëtte Meinsma Makelaardij. Van haar website (www.mijnwoonboerderij.nl) volgt dat ze kantoor houdt aan de Industrieweg 1 te Lemmer en aan de Domineesweg 27 te Urk. De oorspronkelijke bestaande bebouwing kan voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd. Uit de door opdrachtgever verstrekte informatie, waaronder het taxatieverslag WOZ naar waardepeildatum 1 januari 2019, blijkt dat op voornoemd perceel de volgende opstallen gesitueerd:

- woning, bouwjaar 1956, oppervlakte 138 m², inhoud 500 m³;
- domeinschuur, bouwjaar 1956, oppervlakte 392 m²;
- hooischuur/werktuigenberging, bouwjaar 1956, oppervlakte 96 m²;
- dierenverblijf, bouwjaar 1995, oppervlakte 40 m².



foto

3.9.7 Toelichting waardebepaling

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

3.10 J.H. van der Woerd en H.J. van der Woerd

3.10.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2170	6.12.10 ha	6.12.10 ha
Urk	D	2171	0.83.50 ha	0.83.50 ha
Urk	D	2172	16.98.00 ha	16.98.00 ha
Urk	D	2173	0.34.10 ha +	0.34.10 ha +
Totaal			24.27.70 ha	24.27.70 ha

Bron: Kadaster.nl

3.10.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2170, 2171, 2172 en 2173 voor de onverdeelde twee derde deel berust bij de heer **Johannes Hendrikus van der Woerd**, geboren op 29 december 1946 te Valburg en overleden op 19 februari 2018, laatstelijk wonende te Kooiker 3, 8309 CD Tollebeek en voor één derde deel bij de heer **Hendrik Jan van der Woerd**, geboren op 17 september 1977 te Noordoospolder, wonende te Zuidermeerweg 49, 8321 NE Urk.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2171 en 2173 belast is met een recht van opstal ten gunste van **Innogy Windpower Netherlands BV**, zetelend te 's-Hertogenbosch.

3.10.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2170 en 2172 belast zijn met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Urk, afkomstig uit stuk 11, ingeschreven op 19 februari 2018.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

3.10.4 Bestemming

In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied en daarnaast is het object gelegen in de kernrandzone.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object grotendeels de enkelbestemming Bedrijventerrein en deels de enkelbestemming Verkeer, deels de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3, Waarde – Archeologie 5 en Waarde – Archeologie 8, deels de gebiedsaanduidingen vrijwaringszone – dijk 3 en vrijwaringszone - windturbine en de volgende functieaanduidingen:

- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 4 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – visverwerking zonder drogen (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – visverwerking met drogen (deels);
- kantoor (deels);
- horeca (deels).

3.10.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan Domineesweg en de Zuidermeerdijk te Urk. De ligging van het object wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.10.6 Omschrijving

Het getaxeerde (percelen Urk D 2170 en 2172) omvat twee aan elkaar grenzend gelegen percelen cultuurgrond gelegen aan de Domineesweg te Urk, tegen de Zuidermeerdijk en om het voormalig agrarisch erf plaatselijk bekend Domineesweg 29. De percelen zijn zelfstandig ontsloten op de Domineesweg. Het getaxeerde (percelen Urk D 2171 en 2173) omvat de toegangsweg naar de windturbines.


foto

3.10.7 Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein.

3.11 J. van der Reest

3.11.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2148	1.13.40 ha	0.03.08 ha
Urk	D	2149	1.54.50 ha	0.15.80 ha
Urk	D	2151	1.27.89 ha +	0.61.24 ha +
Totaal			3.95.79 ha	0.80.12 ha

Bron: Kadaster.nl

3.11.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2148, 2149 en 2151 berust bij de heer **Jacob van der Reest**, geboren op 30 september 1937 te Sint Philipsland en overleden op 30 september 2013, voor het laatst wonende te Torenvalk 15, 8309 CP Tollebeek.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2148, 2149 en 2151 belast zijn met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten gunste van **Innogy Windpower Netherland B.V.**, zetelend te 's-Hertogenbosch.

3.11.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Urk, afkomstig uit stuk 11, ingeschreven op 19 februari 2018.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

3.11.4 Bestemming

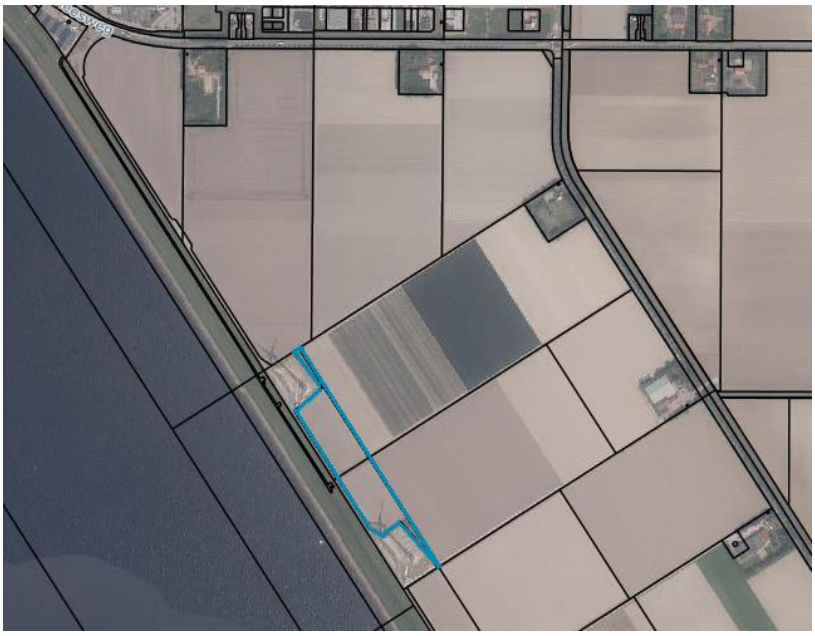
In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied en daarnaast is het object deels gelegen in de kernrandzone.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object grotendeels de enkelbestemming Bedrijventerrein en deels de enkelbestemming Verkeer, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 8 en deels Waterstaat - Waterkering, deels de gebiedsaanduidingen vrijwaringszone – dijk 2, vrijwaringszone – dijk 3 en vrijwaringszone - windturbine en de volgende functieaanduidingen:

- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 4 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – visverwerking zonder drogen (deels);

3.11.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen tegen de Zuidermeerdijk te Urk. De ligging van het object wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.11.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat gedeelten van percelen cultuurgrond die gelegen zijn tussen de twee noordelijke gelegen windturbines aan de Zuidermeerdijk. De percelen zijn ontsloten vanaf de openbare weg Domineesweg, via de toegangsweg naar de windturbines. Een klein gedeelte van de toegangsweg naar de windturbines, gelegen op het perceel Urk D 2148, maakt onderdeel uit van het exploitatieplangebied. Ter hoogte van de Domineesweg staat aan het begin van het toegangsweg een hekwerk waardoor de percelen niet openbaar toegankelijk zijn.


Foto

3.11.7 Toelichting waardebepaling

Bij de waardering in hoofdstuk 5 wordt nagegaan of de hoogste waarde ontleend wordt als onderdeel van het complex Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein of aan de gebruikswaarde.

3.12 Liander Infra NV

3.12.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2141	0.00.12 ha	0.00.12 ha

Bron: Kadaster.nl

3.12.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 16 juli 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2141 berust bij **Liander Infra N.V.**, zetelend te Arnhem.

3.12.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 16 juli 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.12.4 Bestemming

In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied en is het object gelegen in de kernrandzone.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object de enkelbestemming Bedrijventerrein, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 8 en de functieaanduidingen specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1, specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1, kantoor en horeca.

3.12.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen op het agrarisch erf plaatselijk bekend Zuidermeerweg 51 te Urk. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.12.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een transformatorruimte gevestigd op het agrarisch erf aan de Zuidermeerweg 51 te Urk.

3.12.7 Toelichting waardebepaling

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

3.13 H.J. van der Woerd

3.13.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Urk	D	2146	14.59.42 ha	7.10.66 ha

Bron: Kadaster.nl

3.13.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2146 berust bij de heer **Hendrik Jan ver der Woerd**, geboren op 17 september 1977 te Noordoostpolder, wonende te Zuidermeerweg 49, 8308 NE Urk.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2146 belast is met een tweetal zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van **KPN B.V.**, zetelend te 's-Gravenhage en ten gunste van **Liander Infra N.V.**, zetelend te Arnhem. Tevens is het perceel belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel ten gunste van **innogy Windpower Neterhlands B.V.**, zetelend te 's-Hertogenbosch.

3.13.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 3 juli 2020) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2146 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken gemeente Urk, afkomstig uit stuk 11, ingeschreven op 19 februari 2018.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

3.13.4 Bestemming

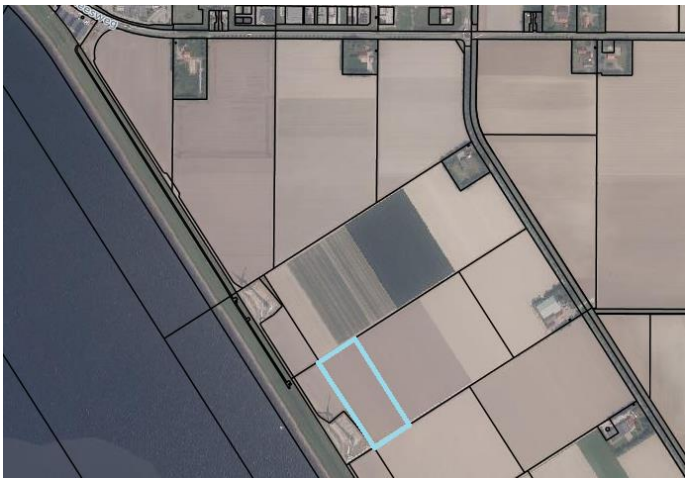
In de vigerende beheersverordening Landelijk Gebied heeft het object de bestemming Agrarisch Gebied.

In toekomstig bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein heeft het object de enkelbestemming Bedrijventerrein, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 8. De gebiedsaanduiding vrijwaringszone – windturbine en de volgende functieaanduidingen:

- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geurruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 1 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 2 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 3 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – geluidruimte zone 4 (deels);
- specifieke vorm van bedrijf – visverwerking zonder drogen (deels).

3.13.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen achter het agrarisch erf Zuidermeerweg 49 te Urk. De ligging van het object wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:



3.13.6 Omschrijving

Het getaxeerde maakt onderdeel uit van het perceel cultuurgrond gelegen achter het agrarisch erf plaatselijk bekend Zuidermeerweg 49 te Urk.



foto

3.13.7 Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein.

4. Courantheid, SWOT en optimale aanwending

4.1 Courantheid

Het object omvat ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein met diverse bebouwde objecten en is net buiten de bebouwde kom gelegen. De ligging wordt als goed beoordeeld wordt. De markt van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein en de mate van verkoopbaarheid als redelijk tot goed. Van alternatieve aanwendbaarheid, anders dan in het bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein is voorzien, is naar oordeel van taxateurs geen sprake.

4.2 SWOT-analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen (kwalitatieve gevoeligheidsanalyse).

INTERN	**EXTERN**
Sterkte - ligging net buiten bebouwde kom; - ligging nabij Maritieme Servicehaven Flevoland Noord.	**Kansen** - uitbreiding bedrijvigheid voor visserij- en maritiem gerelateerde bedrijven.
Zwakte - hinder gevoelige objecten in de omgeving.	**Bedreigingen** - toekomstige vraaguitval naar bedrijventerrein.

4.3 Optimale aanwending

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. In hoofdstuk 5 van dit rapport wordt verder nagegaan of de waarde van ruwe bouwgrond van bedrijfsterrein hoger is dan huidige gebruikswaarde.

5. Overwegingen

5.1 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) ten behoeve van het exploitatieplan Plangebied Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein. 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.

5.2 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.

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat de gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Een onteigeningsbesluit is immers nog niet genomen en ook is door de raad geen besluit genomen om de Kroon te verzoeken tot onteigening.

De vraag of sprake is van onroerende zaken welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworden dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport grotendeels ontkennend te worden beantwoord.

Alleen het gebouwde object Domineesweg 29 te Urk is door gemeente Urk op onteigeningsbasis verworven in verband met de beoogde bedrijfsterreinontwikkeling. Niet aannemelijk is dat de gemeente erin zou zijn geslaagd om voornoemde onroerende zaak op basis van een andere waarderingsgrondslag dan onteigeningswaarde te verwerven. Taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat een eigenaar van een onroerende zaak die bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf gewoonlijk niet bereid is om in het belang van een ruimtelijke ontwikkeling te verkopen aan een overheid tegen een andere waarde dan de onteigeningswaarde. Een dergelijke eigenaar wacht gewoonlijk onteigening tegen volledige schadeloosstelling, dan wel een minnelijk verwervingstraject ter voorkoming daarvan, af. Met inachtneming van het vorenstaande is de verwerving van voornoemde onroerende zaak door taxateurs in verband met de onderhavige ontwikkeling als noodzakelijk en urgent beoordeeld waardoor de inbrengwaarde van voornoemde onroerende zaak begroot wordt op basis van de onteigeningswaarde.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de overige objecten 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.

5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

5.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald.

In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

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

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

De beoogde realisatie van bedrijventerrein kwalificeert zich naar oordeel van taxateurs niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

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

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

5.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

5.3.3 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. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied.

5.4 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.

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

5.5.1 Vergelijkende methode

Landbouwgrond
Taxateurs hebben kennisgenomen van de volgende transacties van landbouwgrond in de omgeving Urk:

- Verkoop en levering op 13 februari 2020 (akte hyp4 deel 77441 nummer 86) door P.A.M. de Bruijn en M.J.C.J. Stevens aan L.W.C.M. Leijten c.s. van 10.38.30 hectare landbouwgrond aan de Steenbankpad te Tollebeek voor een koopsom van € 1.245.600,-- (= gemiddeld € 12,-- per m²). In de koop is begrepen 10,38 stuks betalingsrechten waar door partijen geen waarde aan wordt toegekend. In de akte van levering is opgenomen dat verkoper het eerste kooprecht behoudt van het verkochte en dat koper het eerste kooprecht krijgt van een perceel dat nog in eigendom is van verkoper.

- Verkoop en levering op 6 januari 2020 (akte hyp4 deel 77210 nummer 26) door J.G.J. Holtmaat en M.C.J. van Arendonk aan OK Tulips Vastgoed BV van 2.00.00 hectare landbouwgrond nabij Klutenweg 35 te Criel voor een koopsom van € 276.516,-- (= gemiddeld € 13,83 per m²). In de akte van levering wordt ten gunste van het perceel dat achter het verkochte is gelegen, een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten behoeve van de ontsluiting.

- Verkoop en levering op 3 januari 2020 (akte hyp4 deel 77153 nummer 195) door P.L.F. Ketelaar en J.P.M. Ketelaar aan R.Ch. Bos en Ch.Th.J. Bos van 21.11.96 hectare landbouwgrond aan de Espelerweg te Espel voor een koopsom van € 2.500.040,-- (= gemiddeld € 11,84 per m²). In de koop is begrepen hekken, afrasteringen, 21 betalingsrechten en 177 ledenleveringsbewijzen waar door partijen geen waarde aan wordt toegekend.

- Verkoop en levering op 1 november 2019 (akte hyp4 deel 76738 nummer 9) door Th.B.M. Bloo aan J.A.J.M. Kamp en L.A.J.M. Kamp van 14.86.00 hectare landbouwgrond gelegen nabij Havenweg 5 te Nagele voor een koopsom van € 1.800.000,-- inclusief 14,86 betalingsrechten en 140 ledenleveringsbewijzen. De koopsom voor de betalingsrechten bedraagt € 3.893,32. Aan de ledenleveringsbewijzen wordt door partijen geen waarde toegekend. De gemiddelde koopsom excl. betalingsrechten bedraagt (€ 1.800.000,-- -/- € 3.893,32 / 14.86 ha =) € 12,09 per m²). in de akte van levering is opgenomen dat koper voor eigen rekening een ontsluiting en dam dient aan te vragen en aan te leggen om te komen en te gaan naar het aangekochte perceel cultuurgrond, wat voor 2023 moet geschieden.

- Verkoop en levering op 4 juli 2019 (akte hyp4 deel 75911 nummer 200) door De Graaf Agro BV aan DGV Tollebeek BV van 39.12.42 hectare landbouwgrond aan de Westermeerweg te Tollebeek voor een koopsom van € 5.575.000,-- (= gemiddeld € 14,25 per m²). In de akte van levering is opgenomen dat koper is gehouden aan de gemaakte afspraken tussen Vereniging Windenergie Westermeerweg en haar leden, waar verkoper lid van was.

- Verkoop en levering op 31 oktober 2018 (akte hyp4 deel 74271 nummer 132) door G.G. Nuhoff aan G.D. Hospers en M.H. de Groot van een perceel erf met woning, bedrijfsopstallen groot 0.97.00 hectare en 21.50.80 hectare cultuurgrond aan de Sluitgatweg 20 te Nagele voor een koopsom van € 2.500.000. Het verkochte is inclusief 429 ledenleveringsbewijzen, betalingsrechten voor 15 hectare en een spitmachine en cultivator voor wat betreft het aandeel van koper hierin. In de akte van levering is de volgende splitsing opgenomen: € 185.000,-- voor de woning met ondergrond en tuin (2.500 m²), € 126.500,-- voor 7.200 m² bedrijfserf (= gemiddeld € 17,57 per m²), € 27.500,-- voor de bedrijfsopstallen en € 2.161.000,-- voor 21.50.80 hectare cultuurgrond (= gemiddeld € 10,05 per m²).

- Verkoop en levering op 15 mei 2018 (akte hyp4 deel 73183 nummer 113) door H.G. Kram aan G.M. Wuestenenk en G.H.J. Klomp van een perceel erf met woning, bedrijfsopstallen cultuurgrond, totaal groot 57.48.39 hectare aan de Onderduikersweg 42 te Espel voor een koopsom van totaal € 7.523.761,10. Het verkochte is inclusief 746 ledenleveringsbewijzen en 56,5 betalingsrechten. In de akte van levering is de volgende splitsing opgenomen: € 225.000,-- voor de woning met ondergrond, € 120.000,-- voor het bedrijfserf, € 103.000,-- voor de bedrijfsopstallen en € 7.025.761,10 voor de cultuurgrond en € 50.000,-- voor 2.000 kisten. De oppervlakte van het erf wordt door taxateurs geschat op circa 11.000 m². De oppervlakte van de cultuurgrond bedraagt hiermee circa (57.48.39 ha -/- 1.10.00 ha =) 56.38.39 hectare. De gemiddelde koopsom voor de cultuurgrond bedraagt circa (€ 7.025.761,10 / 56.38.39 ha =) € 12,46.

- Verkoop en levering op 7 februari 2018 (akte hyp4 deel 72563 nummer 55) door J.D. van der Tuuk en M.C. Groot Roessink aan J.P.M. van den Heijkant en G.R. Langebeeke van een perceel erf met woning, bedrijfsopstallen cultuurgrond, totaal groot 23.17.44 hectare aan de Onderduikersweg 24 te Emmeloord voor een koopsom van totaal € 3.375.603,50 Het verkochte is inclusief 533 ledenleveringsbewijzen en 22,2 betalingsrechten. In de akte van levering is de volgende splitsing opgenomen: € 290.000,-- voor de woning met ondergrond, € 210.000,-- voor het bedrijfserf met opstallen en erfverharding en € 2.875.603,50 voor de cultuurgrond. De oppervlakte van het erf wordt door taxateurs geschat op circa 9.400 m². De oppervlakte van de cultuurgrond bedraagt hiermee circa (23.17.44 ha -/- 0.94.00 ha =) 22.23.44 hectare. De gemiddelde koopsom voor de cultuurgrond bedraagt circa (€ 2.875.603,50 / 22.23.44 ha =) € 12,93.

Voornoemde transacties indiceren een marktwaarde van gemiddeld € 12,50 per m² voor landbouwgrond zonder enige verwachtingswaarde in de omgeving Urk.

Ruwe bouwgrond
In het plangebied heeft van onbebouwde gronden slechts onderstaande recente transactie plaatsgevonden:

- Verkoop en levering op 16 december 2019 (akte hyp4 deel 77036 nummer 12) door de Staat der Nederlanden aan Gemeente Urk van 20.58.20 hectare landbouwgrond gelegen aan de Zuidermeerweg 51 te Urk voor een koopsom van € 2.717.275,-- (= gemiddeld € 13,20 per m²). Op het object was WvG gevestigd. Het object is in verpachte staat gekocht. Uit de akte van levering blijkt dat het object regulier verpacht is. De gegevens van de pachter zijn in de akte van levering niet vermeld. Taxateurs zijn evenwel bekend dat de schadeloosstelling die toekomt aan de pachter in mindering is gebracht op de vrije waarde. De vrije waarde is door Steenhuijs Grondzaken bepaald op € 3.344.575,-- hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 16,25 per m².

Binnen gemeente Urk wordt thans het plangebied Zeeheldenwijk gerealiseerd. Het plangebied bestaat uit woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid met een gedeelte voor maatschappelijke voorzieningen. In het plangebied Zeeheldenwijk te Urk hebben de volgende transacties plaatsgevonden:

- Verkoop en levering op 25 november 2019 (akte hyp4/76848/87) door J.B. Voragen en I.A. Bakker aan gemeente Urk van 22 hectare cultuurgrond gelegen nabij de Karel Doormanweg 60 te Tollebeek voor een koopsom van € 3.155.900,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 14,35 per m². Het object grenst aan het plangebied Zeeheldenwijk (voorheen genaamd Schokkerhoek). In de akte van levering is opgenomen dat koper de gronden in beginsel wenst te gebruiken voor agrarische activiteiten welke geen belemmeringen met zich mee kunnen brengen voor het plangebied Zeeheldenwijk. Verkoper is nooit aansprakelijk voor de structuur en geschiktheid van de bodem voor een eventuele wijziging van het gebruik. In de toelichting van bestemmingsplan Schokkerhoek (vastgesteld op 27-07-2017) is opgenomen dat de afstand van de geprojecteerde woonpercelen in Schokkerhoek met een directe woonbestemming tot aan de agrarische gronden aan de oostkant van het plan (betreft het gekochte perceel) voor het grootste gedeelte 26 m¹ is. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. aar waar de woningen en bijbehorende tuinen op kortere afstand zijn gelegen dan 26 meter kunnen woningen uitsluitend worden gerealiseerd als er een groenblijvende en bladdragende haag op de rand van het woonperceel wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden met een minimale hoogte van 3 meter. Dit is in de regels met een voorwaardelijke verplichting geregeld. De plek van de haag is met een aanduiding 'haag' op de plankaart aangegeven.

Daar waar gronden met een woonbestemming op een kortere afstand dan 26 meter zijn gelegen is het gebruik van die gronden door 'voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies' ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies' in strijd met de bestemming. In de uitwerkingsregels is bepaald dat bij het opstellen van het uitwerkingsplan de afstand van 26 meter in acht moet worden genomen, waarbij onder de hierboven genoemde voorwaarden kan worden afgeweken. Op deze wijze is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De kwaliteit van fysieke leefomgeving is hiermee geborgd. De spuitzone is geen belemmering voor de uitvoering van dit plan (Schokkerhoek). Met aankoop van het perceel heeft de gemeente invloed op het gebruik van het agrarische perceel en kan ervoor zorgdragen dat er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in bestemmingsplan Schokkerhoek.

- Verkoop en levering op 2 januari 2018 (akte hyp4/72333/59) door D.N.M. Hulsebosch aan gemeente Urk van 26.41.24 hectare cultuurgrond gelegen aan de Domineesweg te Urk in plangebied Zeeheldenwijk (voorheen genaamd Schokkerhoek) voor een koopsom van € 5.076.551,90, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 19,22 per m². Bestemmingsplan Schokkerhoek die de ontwikkeling mogelijk maakt is op 27 juli 2017 vastgesteld. Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw en gemengde doeleinden. Onder gemengde doeleinden vallen hoofdzakelijk bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen, indoor-leisure, perifere en grootschalige detailhandel, ondersteunende horeca. Het verkochte is bestemd als Wonen – 1, Wonen uit te werken 1 en Wonen uit te werken 2 en als Gemengd en Gemengd - Uit te werken. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 1 kan pas worden vastgesteld als minimaal 60% van het maximum aantal woningen dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen – 1 is gerealiseerd. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 2 kan pas worden vastgesteld, wanneer minimaal 60 procent van het maximum aantal woningen, dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen - Uit te werken 1 is vergund. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Gemengd – Uit te werken kan pas worden vastgesteld, wanneer minimaal 60 procent van de bebouwing, die is toegestaan op gronden met de bestemming Gemengd is vergund.

- Verkoop en levering op 13 oktober 2017 (akte hyp4/71685/161) door J. Verhage c.s. aan gemeente Urk van 21.35.71 hectare cultuurgrond gelegen aan de Karel Doormanweg te Tollebeek in plangebied Zeeheldenwijk (voorheen genaamd Schokkerhoek) voor een koopsom van € 4.986.402,50, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 23,21 per m². Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw en is grotendeels bestemd als Wonen – 1 en deels als Wonen uit te werken 1. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 1 kan pas worden vastgesteld als minimaal 60% van het maximum aantal woningen dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen – 1 is gerealiseerd.

- Verkoop en levering op 13 oktober 2017 (akte hyp4/71685/160) door S. Prins aan gemeente Urk van 32.58.37 hectare cultuurgrond gelegen aan de Karel Doormanweg te Urk in plangebied Zeeheldenwijk (voorheen genaamd Schokkerhoek) voor een koopsom van € 6.030.612,50, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 18,51 per m². Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw en is bestemd als Wonen – 1, Wonen uit te werken 1 en Wonen uit te werken 2. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 1 kan pas worden vastgesteld als minimaal 60% van het maximum aantal woningen dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen – 1 is gerealiseerd.

Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 2 kan pas worden vastgesteld, wanneer minimaal 60 procent van het maximum aantal woningen, dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen - Uit te werken 1 is vergund.

Naast bovengenoemde transacties zijn verder geen referentietransacties van min of meer recente datum (circa 5 jaar) van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein / woningbouw binnen gemeente Urk beschikbaar. Het taxatierapport inbrengwaarde ten behoeve van exploitatieplan 'Schokkerhoek' (thans bekend als Zeeheldenwijk) van gemeente Urk, gedateerd 24 november 2016 opgesteld door A. van Gellicum en J.C. Eertink (destijds) verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV heeft plaatsgevonden naar waardepeildatum 1 juni 2017 en heeft betrekking op bebouwde en onbebouwde percelen in het uitleggebied voor woningbouw en bedrijfsterrein Schokkerhoek (thans bekend als Zeeheldenwijk). De waarde van de ruwe bouwgrond is met behulp van de comparatieve en residuele benadering voor woningbouw bepaald op gemiddeld € 20,-- per m² voor fase 1 (uitgewerkte woonbestemming) en gemiddeld € 17,50 per m² voor fase 2 (uit te werken woonbestemming). De werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein bepaald op gemiddeld € 15,-- per m² voor fase 1 (uitgewerkte bedrijfsbestemming) en gemiddeld € 12,50 per m2 voor fase 2 (uit te werken bedrijfsbestemming). Bij de waardering is gebruik gemaakt van de vergelijkende methode en de residuele grondwaardemethode.

Door het beperkt aantal transacties binnen de gemeente Urk zien taxateurs 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. Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties en waarde indicaties:

<u>Gemeente Lelystad:</u>

- Taxatierapport inbrengwaarde ten behoeve van exploitatieplan "Lelystad Airport Businesspark - Larserknoop" van gemeente Lelystad, gedateerd 31 januari 2018 opgesteld door T. Dam en G. Hoekstra verbonden aan Thorbecke BV. De taxatie heeft plaatsgevonden naar waardepeildatum 1 januari 2018 en heeft betrekking op bebouwde en onbebouwde percelen in het uitleggebied voor bedrijfsterrein Larserknoop. De waarde van de ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein is op basis van de comparatieve benadering bepaald op gemiddeld € 23,-- per m² voor de gronden in de "A6-zone" (uitgifteprijs € 96,-- per m²) en gemiddeld € 27,-- per m² voor de gronden in het "flight district" (uitgifteprijs € 105,-- tot 125,-- per m²). De uitkomst van de residuele benadering is nagenoeg gelijk aan de comparatieve benadering.

<u>Gemeente Dronten:</u>

- geen recente transacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein.

- Verkoop en levering op 30 juni 2017 (akte hyp4/70960/142) door De Staat der Nederlanden aan Gemeente Dronten van 13.75.37 hectare cultuurgrond gelegen aan de Gildemeesterdreef, Wisentweg en Dronterweg te Dronten in plangebied De Gilden derde fase (bestemmingsplan Dronten – De Gilden / Het Palet, vastgesteld 17 december 2015). Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw. De koopsom van het perceel met een oppervlakte van 3.44.27 hectare bedraagt € 715.737,33 hetgeen overeenkomt met € 20,79 per m². De koopsom van de percelen die belast zijn met erfpacht (10.31.10 hectare) bedraagt totaal € 2.010.374,01 hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 19,50 per m².

In de akte van levering is een meerwaardeclausule openomen indien er op het object binnen 15 jaar een ander bouwplan wordt gerealiseerd dan thans bekend is. De meerwaarde komt geheel toe aan verkoper.

Gemeente Noordoostpolder:

- geen recente transacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein.

- Verkoop en levering op 14 april 2020 (akte hyp4/77825/169) door De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) aan Gemeente Noordoostpolder van 11.07.95 hectare cultuurgrond gelegen aan de Espelerweg te Emmeloord in plangebied Emmelhage voor een koopsom van € 3.592.000,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 32,42 per m². Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw en is thans voor de wettelijke duur verpacht aan A. Louwerse. De pachtsom bedraagt € 10.244,85 per pachtjaar. In de akte van levering is een meerwaardeclausule openomen indien er op het object binnen 15 jaar een ander bouwplan wordt gerealiseerd dan thans bekend is. De meerwaarde komt geheel toe aan verkoper. Taxateurs zijn bekend dat de schadeloosstelling die toekomt aan de pachter in mindering is gebracht op de koopsom. De vrije waarde is bepaald op € 4.080.000,-- hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 36,82 per m². Het object is gelegen in bestemmingsplan Emmeloord, Emmelhage – Fase 2, vastgesteld op 27 november 2017.

5.5.2 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 maken taxateurs op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode. Nu het aantal referentietransacties relatief laag is zien taxateurs zich evenwel genoodzaakt om het algemene prijsbeeld dat hij uit de referentietransacties heeft gedistilleerd te toetsen aan de uitkomsten van een residuele grondwaardeberekening. Hiertoe hebben taxateurs kennis genomen van de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. De gemeentelijke grondexploitatie gaat uit van de volgende parameters:

Oppervlakten		Opmerking
Bruto plangebied	839.779 m²	
Te handhaven elementen	6.088 m²	
Netto exploitatiegebied	833.691 m²	
Percentage uitgeefbaar	72%	
Percentage openbaar gebied	28%	
Parameters:		
Start/eind exploitatie	01-01-2023/31-12-2041	
Kostenstijging	2,5% per jaar	
Opbrengstenstijging	1,75% per jaar	
Rekenverlies/-winst	4%/1%	
Disconteringsvoet	4,0%	
Uitgifte van gronden	€ 57,3 mio nominaal	raming o.b.v. grondprijsbeleid gemeente Urk
Overige opbrengsten	€ 2,4 mio	
Opbrengstenstijgingen	€ 8,9 mio	
Sloopkosten, planschade, milieu	1,8 mio	
Grondwerk	5,1 mio	
Bouw- en woonrijpmaken	17,9 mio	
Bovenwijkse voorzieningen	1,2 mio	realisatie ovonde o.b.v. eerder genomen raadsbesluit
Plankosten	5,6 mio	
Overige kosten	1,0 mio	extra duurzaamheidsmaatregelen

De gehanteerde parameters resulteren in een residuele grondwaarde van gemiddeld € 12,87 per m² voor de onbebouwde gronden. Verklaringen voor deze relatief lage waarde zijn de relatief lage uitgifteprijzen, de lange ontwikkelingshorizon (19 jaar) en als gevolg daarvan hoge apparaatskosten (circa € 11 mio) en rentekosten (circa € 5,3 mio).

Taxateurs hebben de grondexploitatie doorgenomen en de gemeente heeft een aantal kosten en opbrengsten toegelicht. De gehanteerde uitkomsten komen taxateurs plausibel voor. In de gemeentelijke grondexploitatie zijn de gebruikswaarde van de bebouwde onroerende zaken opgenomen zoals die door taxateurs begroot zijn. Derhalve is hiervoor geen correctie benodigd. Bij het begroten van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40d lid 2 van de Onteigeningswet moet worden uitgegaan van een onderstelde koop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper dient bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening te worden gehouden met winst- en risico-opslagen en/of rendementseisen die door commerciële ontwikkelaars worden gehanteerd. De gehanteerde parameters komen taxateurs marktconform voor waardoor niet uitgegaan wordt van een correctie. Taxateurs merken wel op dat de residuele methode, waarbij sprake is van een veelheid aan parameters, erg gevoelig is.

5.5.3 Conclusie ruwe bouwgrond

Conclusie referentietransacties en residuele benadering:
- 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).
- de referenties van cultuurgrond in de directe nabijheid van Urk indiceren een marktwaarde van circa € 12,50 per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de (directe) nabijheid van Urk indiceren een marktwaarde van circa € 15,-- tot € 27,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor woningbouw in de (directe) nabijheid van Urk indiceren een marktwaarde van circa € 20,-- tot € 35,-- per m²;
- de grondexploitatie-opzet van gemeente Urk leidt tot een waarde van € 12,87 per m²;
- vanwege eerdergenoemde gevoeligheid van de residuele grondwaardeberekening achten taxateurs deze methode niet als enige waarderingsmethode bruikbaar.
- 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;
- bij voldoende referentietransacties de vergelijkende methode de voorkeur heeft boven de residuele benadering;
- de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw in de regel hoger ligt dan de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein;
- de uitkomst van de residuele grondwaardemethode komt overeen met de waarde van cultuurgrond terwijl de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de regel hoger ligt dan de waarde van cultuurgrond.
- Binnenplanse referentietransacties de voorkeur genieten boven buitenplanse referentietransacties;

- Referentiestransacties binnen de gemeente de voorkeur genieten ten opzichte van referentietransacties gelegen buiten de gemeente.

Op basis van voornoemde transacties en overwegingen waarderen taxateurs de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, waarbij een zwaarder gewicht wordt toegekend aan de binnenplanse transactie en de transacties binnen gemeente Urk, alsmede rekening houdend met de uitkomst van de residuele benadering en verder alles overwegende op gemiddeld € 16,50 per m².

5.5.4 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.

<u>Voorstroken</u>
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.

<u>Zichtlocaties</u>
Hoewel van gedeelten van de gronden waaraan een bedrijfsbestemming is toegedacht liggen aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, hetgeen kan leiden tot hogere uitgifteprijzen is naar oordeel van taxateurs geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden worden thans niet als bedrijfsterrein 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.

<u>Bodemverontreiniging</u>
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.

Windturbines

Parallel aan de Zuidermeerwijk staan windturbines opgesteld. De ondergrond van de windturbines is niet in het exploitatieplan gelegen. De twee noordelijk gelegen windturbines grenzen aan het exploitatieplangebied Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein.

De windturbines zijn planologisch mogelijk gemaakt met het inpassingsplan Windenergie Langs de dijken van de Noordoostpolder. Bij een windturbine is sprake van een 10^{-5} en een 10^{-6} contour. De 10^{-5} contour omvat een plaatsgebonden risicocontour waarbinnen geen beperkt kwetsbare objecten mogen liggen. De 10^{-6} contour omvat een plaatsgebonden risicocontour waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen. Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan: verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare; dienst- en bedrijfswoningen van derden; kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 1.500 m2 per object; restaurants, voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn; winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 2.000 m2, voor zover zij geen onderdeel uitmaken van een complex waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd, waarvan het gezamenlijk bruto oppervlak meer dan 1.000 m2 bedraagt en waarin een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd; sporthallen, zwembaden en speeltuinen; sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen; bedrijfsgebouwen, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m2 per object / complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk vloeroppervlak meer dan 1.000 m2 bedraagt, en winkels met een totaal oppervlak van meer dan 2.000 m2 per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd.

Objecten die met hiervoor genoemde categorieën gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn; objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Onder kwetsbaar object wordt verstaan (art. 1 Bevi): woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten; gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen; gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m2 per object en complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m2 per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd; kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

In de 10^{-5} contour waar geen beperkt kwetsbare objecten mogen liggen gelden de grootste beperkingen. Uit het inpassingsplan Windenergie Langs de dijken van de Noordoostpolder blijkt dat deze contour bij de windturbines aan de Zuidermeerdijk een zone hebben van 60-65 m[1]. Deze gronden hebben in het inpassingsplan de aanduiding vrijwaringszone – windturbine.

De publiekrechtelijke beperking die samenhangt met de 10^{-5} contour leidt er toe dat deze gronden (nagenoeg) niet bebouwd mogen worden. Exclusief gebruik door de eigenaar als parkeerplaats en/of groenstrook is gewoon mogelijk.

De 10^{-5} contour die gelegen is op de percelen Urk D 2143 en 2146, betreft een zeer klein gedeelte (minder dan 4%) van de getaxeerde oppervlakte van deze percelen. Daarnaast is de contour gelegen aan de rand van het perceel. Daarbij komt dat vanuit het bestemmingsplan een bebouwingsperceel maar voor maximaal 55% mag bebouwd worden en dat de afstand van een gebouw tot aan de weg minimaal 3 m[1] moet bedragen. De afstand van een gebouw tot een perceelsgrens moet minimaal 2,5 m[1] bedragen. Gelet op de geringe oppervlakte van de contour op de percelen, de ligging van de contour aan de rand van de percelen en het relatief lage bebouwingspercentage, is er met de inrichting van de percelen eenvoudig rekening te houden met de contour. Door genoemde omstandigheden is de invloed van de contour te verwaarlozen. Dit komt ook tot uitdrukking in de transactie waarbij de gemeente Urk het perceel Urk D 2143 in eigendom heeft verkregen. De transactie is tot stand gekomen op basis van het door Steenhuijs Grondzaken opgestelde taxatierapport waar geen afslag wordt toegepast op gronden die gelegen zijn binnen de 10^{-5} contour.

Het getaxeerde van de percelen Urk D 2148, 2149 en 2151 bedraagt 8.012 m². Van de verbeelding blijkt dat deze gronden nagenoeg geheel zijn gelegen in de 10^{-5} contour die (nagenoeg) niet bebouwd mogen worden. Hiermee is een eigenaar, ook bij aankoop van een grotere kavel, niet geheel vrij om zijn gronden vrij in te richten hetgeen van invloed is op de gebruiksmogelijkheden en daarmee op de werkelijke waarde van de gronden. Taxateurs beoordelen de aanwezigheid van de 10^{-5} contour als een bijzondere ongeschiktheid op deze gronden en achten in deze een afslag toepasbaar, welke begroot wordt op 25%. Derhalve bedraagt de complexwaarde voor deze percelen (75% van € 16,50 =) € 12,38 per m². De gebruikswaarde kan op basis van genoemde transacties bepaald worden op € 12,50 per m². De gebruikswaarde is hiermee hoger dan de gecorrigeerde complexwaarde wegens de bijzondere ongeschiktheid, waardoor de werkelijke waarde van het getaxeerde van de percelen Urk D 2148, 2149 en 2151 wordt bepaald op gemiddeld € 12,50 per m².

De 10^{-6} contour is gelegen op een groter gedeelte van de percelen Urk D 2143 en 2146. In het bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein zijn deze gronden voorzien van de aanduiding vrijwaringszone – windturbine. Op deze gronden zijn nieuwe kwetsbare objecten uitgesloten. Op deze gronden zijn beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Taxateurs beoordelen de toepasselijke regelgeving zo, dat het oprichten van gebouwen ten behoeve van productie- en logistieke bedrijvigheid binnen deze contour is toegestaan. Een afslag is naar oordeel van taxateurs niet aan de orde. Dat marktpartijen geen rekening houden met deze aanduiding blijkt ook uit de transactie waarbij de gemeente Urk het perceel Urk D 2143 in eigendom heeft verkregen. Ook voor de gronden waar geen kwetsbare objecten zijn toegestaan is geen correctie toegepast in de transactieprijs die tot stand gekomen is op basis van het door Steenhuijs Grondzaken opgestelde taxatierapport.

Conclusie
Enkel de bijzondere ongeschiktheid wegens de 10^{-5} contour op de percelen Urk D 2148, 2149 en 2151 leidt tot een van het complex afwijkende waarde.

5.6 Waardering bestaande openbare ruimte (Urk D 2154 en 2165)

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 en waaraan een andere bestemming wordt toegekend, wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. Als te handhaven openbare voorzieningen kunnen worden aangewezen:
- het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2165, zijnde de openbare weg ter hoogte van de rotonde op de kruising Zuidermeerweg en Domineesweg, eigendom van gemeente Urk;
- het perceel kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummer 2154 zover in bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein bestemd als Verkeer, zijnde de openbare weg Zuidermeerweg in eigendom van gemeente Noordoostpolder.

Bij de waardering van de bestaande openbare ruimte merken taxateurs op dat in het bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein de bestemming Verkeer is toegekend. In het vigerende bestemmingsplan heeft het object de bestemming Wegen. De betreffende gronden maken onder het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan onderdeel uit van de openbare ruimte. Een redelijk handelend en denkend koper zal de bestaande weg niet anders waarderen dan de toekomstige verkeersbestemming, ondanks enige kleine planologische verschillen tussen de verkeersbestemmingen. Het gebruik binnen de nieuwe verkeersbestemming zal niet leiden tot een hogere waarde. In dit verband wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS van 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4327, waarbij de Afdeling het niet onjuist acht om uit te gaan van een symbolische koopsom van € 1,-- de massa. In het geval een lucratievere bestemming wijzigt in de bestemming Verkeer, had wel de complexwaarde gerekend moeten worden (ECLI:NL:RVS:2019:3927).

5.7 Waardering van gebouwde onroerende zaken

5.7.1 Inleiding

Voor de waardering van de gebouwde onroerende zaken geldt dat thans alleen de onroerende zaak Domineesweg 29 tegen volledige schadeloosstelling is verworven. Voor de waardering van de overige gebouwde onroerende zaken geldt thans geen 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 ontlenen aan het gebruik dat krachtens de overgangsrechtelijke bepalingen van bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein is toegelaten (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het gebruik op basis van de in bestemmingsplan Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein 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 (ook weergegeven onder paragraaf 4.5.1 van dit rapport):
- Sluitgatweg 20 te Nagele, € 339.000 voor erf en gebouwen, oktober 2018;
- Onderduikersweg 42 te Espel, € 448.000 voor erf en gebouwen, mei 2018;
- Onderduikersweg 24 te Emmeloord, € 500.000 voor erf en gebouwen, februari 2018.

Tevens is rekening gehouden met de volgende referenties:
- Nagelerweg 33 te Nagele, woonhuis met woonerf, bedrijfserf, schokbetonschuur/opslagloods, verhardingen, ondergrond, erf en tuin, 1.14.42 ha groot, agrarische bestemming, koopsom € 420.000 waarvan € 249.000 voor het woonhuis c.a. en € 171.000 voor het bedrijfserf, opstal en verhardingen, januari 2019;
- Karel Doormanweg 62 te Urk, woonhuis met ondergrond, erf schuur, en verdere aanhorigheden, 1.07.09 hectare groot, agrarische bestemming, koopsom € 695.000, februari 2019.
- Schokkerringweg 37 te Ens, woonhuis met ondergrond en verdere aan- en toebehoren, 9.070 m² groot, agrarische bestemming, koopsom € 472.500, mei 2020;
- Weg ongenade 4 II te Espel, woonhuis, schuur, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, 6.464 m² groot, agrarische bestemming, koopsom € 745.000, mei 2020;
- Kamperzandweg 5 te Ens, woonhuis met schuren, ondergrond, tuin, erf en verdere aanhorigheden, 8.200 m² groot, agrarische bestemming, koopsom € 550.000, augustus 2020;
- Ramsweg 6 te Ens, woonhuis met ondergrond en verder aan- en toebehoren, 9.835 m² groot, agrarische bestemming, koopsom € 479.000, september 2020.

5.7.2 Waardering Domineesweg 27 (Urk D 2162 en 2179)

Domineesweg 27							
Gebruikswaarde:							
grond woning	2.000	m² x	€	125	€	250.000	
grond bedrijfserf	8.686	m² x	€	16,50	€	143.319	
ondergrond transformatorstation	14	m² x	€	25,00	€	350	
woning	500	m³ x	€	300	€	150.000	
domeinschuur	392	m² x	€	125	€	49.000	
hooischuur/werktuigenberging	96	m² x	€	80	€	7.670	
dierenverblijf	40	m² x	€	50	€	2.000	
verhardingen	1.000	m² x	€	15	€	15.000	+
totaal gebruikswaarde	10.700	m²			€	617.339	
Complexwaarde:							
complex bedrijventerrein	10.700	m² x	€	16,50	€	176.550	

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

5.7.3 Waardering Zuidermeerweg 51 (Urk D 2142)

Zuidermeerweg 51							
Gebruikswaarde:							
grond woning	2.000	m² x	€	125	€	250.000	
grond bedrijfserf	8.758	m² x	€	16,50	€	144.507	
woning	650	m³ x	€	325	€	211.250	
overkapping/luifel	30	m² x	€	150	€	4.500	
domeinschuur	450	m² x	€	150	€	67.500	
dierenverblijf	18	m² x	€	50	€	900	
verhardingen	740	m² x	€	15	€	11.100	+
totaal gebruikswaarde	10.758				€	689.757	
Complexwaarde:							
complex bedrijventerrein	10.758	m² x	€	16,50	€	177.507	

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

5.7.4 Waardering transformatorstations (Urk D 2141 en 2179)

De in het exploitatieplan gesitueerde transformatorstations kunnen voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd. De transformatorstations zijn gesitueerd op de agrarische erven Domineesweg 27 en Zuidermeerweg 51. De ondergrond van het transformatorstation op het thans gesloopte bebouwde agrarische erf Domineesweg 29 is door de gemeente Urk verworven ten tijde van de aankoop van het object Domineesweg 29 en de ondergrond van het transformatorstation is inbegrepen in de door de gemeente betaalde koopsom op onteigeningsbasis. De ondergrond van de transformatorstations op de agrarische erven Domineesweg 27 en Zuidermeerweg 51 dienen nog door de gemeente worden verworven. 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 m².

5.7.5 Waardering verworven object Domineesweg 29 Urk (Urk D 2163 en 2239)

De gebouwde onroerende zaak Domineesweg 29 te Urk die tegen onteigeningswaarde is verworven, is inmiddels gesloopt. De actuele feiten en omstandigheden wijken derhalve sterk af van de feiten en omstandigheden ten tijde van de verwerving. Aldus is het voor taxateurs onmogelijk om zich geheel zelfstandig een beeld te vormen van alle uitgangspunten voor begroting van de werkelijke waarde en bijkomende persoonlijke schaden. Taxateurs kunnen derhalve niet anders dan uitgaan van de juistheid en volledigheid van door derden opgestelde taxatierapporten die gebruikt zijn voor verantwoording van de betreffende transactie.

Taxateurs neemt hierbij in aanmerking dat dit taxatierapport is opgesteld en geplausibiliseerd door twee externe, onafhankelijke en als ter zake deskundig bekende staande taxateurs. De taxaties zijn vervolgens door ondergetekenden beoordeeld.

Nu een taxatie een schatting van een waarde (of schadeloosstelling) van een object door een taxateur betreft, waarbij geldt dat een schatting een kwantificering onder onzekerheid betreft, valt enig verschil van inzicht niet uit te sluiten. Evenwel hebben taxateurs kunnen vaststellen dat de schadeloosstelling is begroot in overeenstemming het bepaalde in artikel 40 en volgende van de Onteigeningswet en daarmee samenhangende jurisprudentie. Het object is in eigendom verkregen op 5 april 2019. De markt voor agrarische erven en opstallen is weinig beweeglijk en derhalve stabiel te noemen. Taxateurs hebben gelet op het feit dat het object vrij recent is verworven geen correctie toegepast op de koopsom van de werkelijke waarde. De persoonlijke schaden hebben betrekking op verlies aan huurinkomsten en deskundigenkosten. Taxateurs menen in zijn algemeenheid te kunnen vaststellen dat deze kostenpost de werkelijke waarde in grote lijnen zal volgen.

De verwerving door gemeente Urk had betrekking op een oppervlakte van totaal 17.680 m² (Urk D 2163 en 2164). Een gedeelte van het aangekochte object is reeds verkocht aan Liander Infra N.V. Dit gedeelte, thans kadastraal bekend als gemeente Urk, sectie D, nummer 2240 met een oppervlakte van 4.999 m², zijnde de reeds uitgegeven gronden valt buiten het taxatierapport inbrengwaarde. De door de gemeente betaalde schadeloosstelling dient derhalve gecorrigeerd te worden met de gronden die reeds zijn uitgegeven. Van luchtfoto's en beschikbare gegevens is zichtbaar dat de reeds uit gegeven gronden, ten tijde van de aankoop onderdeel uitmaakte van het agrarisch erf. Op de betreffende gronden stonden geen opstallen. De waarde van het agrarisch erf die begroot wordt op (4.999 m² x € 16,50 per m² =) € 82.484,-- wordt derhalve in mindering gebracht op de door de gemeente betaalde schadeloosstelling.

Naar oordeel van taxateurs zou de persoonlijke schade niet significant anders zijn begroot indien de reeds uitgegeven gronden geen onderdeel waren van de aankoop door de gemeente. De bebouwing, waaraan het agrarisch erf zijn gebruik aan ontleend, is immers gelegen op de te taxeren gronden die wel onderdeel zijn van het taxatierapport inbrengwaarde.

De hoogte van de uitgekeerde deskundigenkosten zouden naar oordeel van taxateurs niet significant anders zijn indien de gemeente het object zou hebben verworven zonder de reeds uit gegeven gronden. Op basis van het vorenstaande wordt de inbrengwaarde van de percelen kadastraal bekend gemeente Urk, sectie D, nummers 2163 en 2239 bepaald op (€ 975.000,-- -/- € 82.484,-- =) € 892.516,--.

5.8 Backtesting

Taxateurs zijn niet eerder betrokken geweest bij het opstellen van taxatierapporten, of adviezen van objecten die gelegen zijn in onderhavig plangebied waardoor backtesting niet aan de orde is.

5.9 Onzekerheden

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van iets hogere taxatie onzekerheden vanwege het beperkt aantal referentietransacties en de gevoeligheid van de residuele grondwaardemethode.

6. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van de onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan Port of Urk - Binnendijks Bedrijventerrein navolgende objecten als volgt bepaald voor uitgebreide tabel zie bijlage 1):

Rechthebbende	Perceel	Bebouwd/onbebouwd	Oppervlakte	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde
A. de Boer	Urk D 2142	bebouwd	1.07.58 ha	1.07.58 ha		€ 689.757
ASR Levensverzekering NV / J. Ballast / H.K. Meinsma	Urk D 2158	onbebouwd	16.22.90 ha	16.22.90 ha	€ 16,50	€ 2.677.785,00
C.H.M. Boons	Urk D 2166	onbebouwd	10.09.38 ha	10.09.38 ha	€ 16,50	€ 1.665.477
Gemeente Noordoostpolder	Urk D 2154	openbare ruimte	1.68.86 ha	0.85.65 ha		€ 1
Gemeente Noordoostpolder	Urk D 2154	onbebouwd	1.68.86 ha	0.07.00 ha	€ 16,50	€ 11.550
Gemeente Urk	Urk D 2143	onbebouwd	20.58.20 ha	20.58.20 ha	€ 16,50	€ 3.396.030
Gemeente Urk	Urk D 2165	openbare ruimte	0.05.22 ha	0.01.99 ha		€ 1
Gemeente Urk	Urk D 2163	bebouwd	0.00.14 ha	0.00.14 ha		€ 892.516
Gemeente Urk	Urk D 2239	bebouwd	1.26.67 ha	1.26.67 ha		
J. Ballast / H.K. Meinsma	Urk D 2162	bebouwd	1.06.86 ha	1.06.86 ha		€ 617.339
J. Ballast / H.K. Meinsma	Urk D 2179	bebouwd	0.00.14 ha	0.00.14 ha		
J.H. van der Woerd / H.J. van der Woerd	Urk D 2170	onbebouwd	6.12.10 ha	6.12.10 ha	€ 16,50	€ 1.009.965
J.H. van der Woerd / H.J. van der Woerd	Urk D 2171	onbebouwd	0.83.50 ha	0.83.50 ha	€ 16,50	€ 137.775
J.H. van der Woerd / H.J. van der Woerd	Urk D 2172	onbebouwd	16.98.00 ha	16.98.00 ha	€ 16,50	€ 2.801.700
J.H. van der Woerd / H.J. van der Woerd	Urk D 2173	onbebouwd	0.34.10 ha	0.34.10 ha	€ 16,50	€ 56.265
J. van der Reest	Urk D 2148	onbebouwd	1.13.40 ha	0.03.08 ha	€ 12,50	€ 3.850
J. van der Reest	Urk D 2149	onbebouwd	1.54.50 ha	0.15.80 ha	€ 12,50	€ 19.750
J. van der Reest	Urk D 2151	onbebouwd	1.27.89 ha	0.61.24 ha	€ 12,50	€ 76.550
Liander Infra NV	Urk D 2141	bebouwd	0.00.12 ha	0.00.12 ha	€ 25,00	€ 300
H.J. van der Woerd	Urk D 2146	onbebouwd	14.59.42 ha	7.10.66 ha	€ 16,50	€ 1.172.589
Totaal			**94.88.98 ha**	**83.45.11 ha**		**€ 15.229.200**

(Zegge: vijftienmiljoen tweehonderdnegenentwintigduizend tweehonderd euro)

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

Veenendaal, 7 oktober 2020
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

ing. J.H. Kooijman
Rentmeester NVR / Registertaxateur

ing. J.C. Eertink
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1

Inbrengwaarde Port of Urk Binnendijks Bedrijventerrein

Rechthebbende	Beschrijving in rapport	Perceel	Bebouwd/onbebouwd	Oppervlakte	Getaxeerd	Waardering per m²	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar
A. de Boer	paragraaf 3.4	Urk D 2142	bebouwd	1.07.58 ha	1.07.58 ha		€ 689.757	€ 689.757
ASR Levensverzekering NV / J. Ballast / H.K. Meinsma	paragraaf 3.5	Urk D 2158	onbebouwd	16.22.90 ha	16.22.90 ha	€ 16,50	€ 2.677.785,00	€ 2.677.785,00
C.H.M. Boons	paragraaf 3.6	Urk D 2166	onbebouwd	10.09.38 ha	10.09.38 ha	€ 16,50	€ 1.665.477	€ 1.665.477
Gemeente Noordoostpolder	paragraaf 3.7	Urk D 2154	openbare ruimte	1.68.86 ha	0.85.65 ha		€ 1	€ 11.551
Gemeente Noordoostpolder	paragraaf 3.7	Urk D 2154	onbebouwd	1.68.86 ha	0.07.00 ha	€ 16,50	€ 11.550	
Gemeente Urk	paragraaf 3.8	Urk D 2143	onbebouwd	20.58.20 ha	20.58.20 ha	€ 16,50	€ 3.396.030	
Gemeente Urk	paragraaf 3.8	Urk D 2165	openbare ruimte	0.05.22 ha	0.01.99 ha		€ 1	€ 4.288.547
Gemeente Urk	paragraaf 3.8	Urk D 2163	bebouwd	0.00.14 ha	0.00.14 ha			
Gemeente Urk	paragraaf 3.8	Urk D 2239	bebouwd	1.26.67 ha	1.26.67 ha		€ 892.516	
J. Ballast / H.K. Meinsma	paragraaf 3.9	Urk D 2162	bebouwd	1.06.86 ha	1.06.86 ha			
J. Ballast / H.K. Meinsma	paragraaf 3.9	Urk D 2179	bebouwd	0.00.14 ha	0.00.14 ha		€ 617.339	€ 617.339
J.H. van der Woerd / H.J. van der Woerd	paragraaf 3.10	Urk D 2170	onbebouwd	6.12.10 ha	6.12.10 ha	€ 16,50	€ 1.009.965	
J.H. van der Woerd / H.J. van der Woerd	paragraaf 3.10	Urk D 2171	onbebouwd	0.83.50 ha	0.83.50 ha	€ 16,50	€ 137.775	€ 4.005.705
J.H. van der Woerd / H.J. van der Woerd	paragraaf 3.10	Urk D 2172	onbebouwd	16.98.00 ha	16.98.00 ha	€ 16,50	€ 2.801.700	
J.H. van der Woerd / H.J. van der Woerd	paragraaf 3.10	Urk D 2173	onbebouwd	0.34.10 ha	0.34.10 ha	€ 16,50	€ 56.265	
J. van der Reest	paragraaf 3.11	Urk D 2148	onbebouwd	1.13.40 ha	0.03.08 ha	€ 12,50	€ 3.850	
J. van der Reest	paragraaf 3.11	Urk D 2149	onbebouwd	1.54.50 ha	0.15.80 ha	€ 12,50	€ 19.750	€ 100.150
J. van der Reest	paragraaf 3.11	Urk D 2151	onbebouwd	1.27.89 ha	0.61.24 ha	€ 12,50	€ 76.550	
Liander Infra NV	paragraaf 3.12	Urk D 2141	bebouwd	0.00.12 ha	0.00.12 ha	€ 25,00	€ 300	€ 300
H.J. van der Woerd	paragraaf 3.13	Urk D 2146	onbebouwd	14.59.42 ha	7.10.66 ha	€ 16,50	€ 1.172.589	€ 1.172.589
Totaal				**94.88.98 ha**	**83.45.11 ha**		**€ 15.229.200**	**€ 15.229.200**

Bijlage 2

kadaster

BETREFT
Urk D 2142

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048352

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2142 Kadastrale objectidentificatie : 089570214270000
Kadastrale grootte	10.758 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171815 - 517643
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 1420

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1/19 Lelystad	**Ingeschreven op**	04-01-1990
Naam gerechtigde	Mevrouw Annetje de Boer		
Adres	Zuidermeerweg 51 8321 NE URK		
Geboren	23-02-1961 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	URK
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2158

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2158 Kadastrale objectidentificatie : 089570215870000
Kadastrale grootte	162.290 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171393 - 517745
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 1419

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 70397/67	**Ingeschreven op**	03-04-2017 om 09:00
	Hyp4 68317/86	**Ingeschreven op**	27-05-2016 om 10:59
Naam gerechtigde	ASR Levensverzekering N.V.		
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT		
Postadres	Postbus 2072 3500 HB UTRECHT		
Statutaire zetel	UTRECHT		
KvK-nummer	30000847 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 71099/00160 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	14-07-2017 om 10:48

kadaster

BETREFT
Urk D 2158

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

1.1	**Erfpacht (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68317/85	**Ingeschreven op**	27-05-2016 om 10:59
Naam gerechtigde	De heer Jan Ballast		
Adres	Steenbankpad 4 8309 RB TOLLEBEEK		
Geboren	11-06-1959 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	DE NOORDOOSTELIJKE POLDER
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Henriëtte Katharina Meinsma (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag		
Bedrag canon	€ 28.482 Canon geldt voor meer onroerende zaken		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68317/86	**Ingeschreven op**	27-05-2016 om 10:59
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	27-05-2042		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68317/86	**Ingeschreven op**	27-05-2016 om 10:59

1.1	**Erfpacht (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68317/85	**Ingeschreven op**	27-05-2016 om 10:59
Naam gerechtigde	Mevrouw Henriëtte Katharina Meinsma		
Adres	Steenbankpad 4 8309 RB TOLLEBEEK		
Geboren	12-10-1965 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SNEEK
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	De heer Jan Ballast (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag		
Bedrag canon	€ 28.482 Canon geldt voor meer onroerende zaken		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68317/86	**Ingeschreven op**	27-05-2016 om 10:59
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	27-05-2042		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68317/86	**Ingeschreven op**	27-05-2016 om 10:59

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2166

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048110

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2166 Kadastrale objectidentificatie : 089570216670000
Kadastrale grootte	100.938 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171678 - 517838
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2155

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1687/15 Lelystad	**Ingeschreven op**	28-07-1999
Naam gerechtigde	De heer Christiaan Hubertus Maria Boons		
Adres	Zuidermeerweg 45 8308 PZ NAGELE		
Geboren	23-12-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	RAAMSDONK
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2154

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048246

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2154 Kadastrale objectidentificatie : 089570215470000
Kadastrale grootte	16.886 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	171940 - 517588
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2601

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Urk kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Urk.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 456/29 Lelystad	**Ingeschreven op**	30-05-1994
Naam gerechtigde	Gemeente Noordoostpolder		
Adres	Harmen Visserplein 1 8302 BW EMMELOORD		
Postadres	Postbus 155 8300 AD EMMELOORD		
Statutaire zetel	EMMELOORD		
KvK-nummer	32170205 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2239

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
24-09-2020 - 09:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11075234646

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-09-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2239 Kadastrale objectidentificatie : 089570223970000
Kadastrale grootte	12.667 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	171006 - 517973
Ontstaan uit	Urk D 2164

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78579/154 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	21-07-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75342/89 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	08-04-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Urk		
Adres	Singel 9 8321 GT URK		
Postadres	Postbus 77 8320 AB URK		
Statutaire zetel	URK		

KvK-nummer	32166227 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69019/176	**Ingeschreven op**	12-09-2016 om 12:26
	Hyp4 2596/126 Lelystad	**Ingeschreven op**	23-01-2003 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 78579/154	**Ingeschreven op**	21-07-2020 om 09:00
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden		
	Is aanvulling op Hyp4 2596/126 Lelystad		
Naam gerechtigde	Liander Infra N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 69849/00097	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 60879/00069	**Ingeschreven op**	16-12-2011 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 55903/00133	**Ingeschreven op**	03-12-2008 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 30279/00087 Arnhem	**Ingeschreven op**	12-06-2003 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 07358/00017 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2143

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048334

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2143 Kadastrale objectidentificatie : 089570214370000		
Locatie	Zuidermeerweg 51 8321 NE Urk		
Kadastrale grootte	205.820 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	171590 - 517370		
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw - wonen)		
Koopsom	€ 2.717.275	**Koopjaar**	2019
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 1421		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77036/12 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	16-12-2019 om 14:56
Naam gerechtigde	Gemeente Urk		
Adres	Singel 9 8321 GT URK		
Postadres	Postbus 77 8320 AB URK		
Statutaire zetel	URK		
KvK-nummer	32166227 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2165

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
24-09-2020 - 09:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11075235329

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-09-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2165 Kadastrale objectidentificatie : 089570216570000
Kadastrale grootte	522 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171799 - 518030
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2154

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Urk kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Urk.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 2685/100 Lelystad	**Ingeschreven op**	27-08-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Urk		
Adres	Singel 9 8321 GT URK		
Postadres	Postbus 77 8320 AB URK		
Statutaire zetel	URK		
KvK-nummer	32166227 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2163

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
24-09-2020 - 09:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11075234597

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-09-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2163 Kadastrale objectidentificatie : 089570216370000		
Locatie	Domineesweg 29 8309 PK Tollebeek		
Kadastrale grootte	14 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	170961 - 518029		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 1.098.075 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2019
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2134		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78579/154 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	21-07-2020 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75342/89 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	08-04-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Urk		
Adres	Singel 9 8321 GT URK		

Postadres	Postbus 77 8320 AB URK
Statutaire zetel	URK
KvK-nummer	32166227 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69707/177	**Ingeschreven op**	22-12-2016 om 10:50
	Hyp4 63720/22	**Ingeschreven op**	19-12-2013 om 12:11
Overige stukken	Hyp4 75332/80 Verbetering	**Ingeschreven op**	03-04-2019 om 09:00
	Hyp4 75332/54 Waardeloosheid (verklaring van) Aanvullende akte	**Ingeschreven op**	02-04-2019 om 14:46
	Hyp4 2561/1 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002
Naam gerechtigde	Liander Infra N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69849/00097 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2162

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048001

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2162 Kadastrale objectidentificatie : 089570216270000
Locatie	Domineesweg 27 8321 DZ Urk
Kadastrale grootte	10.686 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171485 - 517972
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2109

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68317/85	**Ingeschreven op**	27-05-2016 om 10:59
Naam gerechtigde	De heer Jan Ballast		
Adres	Steenbankpad 4 8309 RB TOLLEBEEK		
Geboren	11-06-1959 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	DE NOORDOOSTELIJKE POLDER
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Henriëtte Katharina Meinsma (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

kadaster

BETREFT
Urk D 2162

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048001

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

BLAD
2 van 2

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68317/85	**Ingeschreven op**	27-05-2016 om 10:59
Naam gerechtigde	Mevrouw Henriëtte Katharina Meinsma		
Adres	Steenbankpad 4 8309 RB TOLLEBEEK		
Geboren	12-10-1965 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	SNEEK
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	De heer Jan Ballast (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

1.1	**Opstalrecht Nutsvoorzieningen**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 69019/176	**Ingeschreven op**	12-09-2016 om 12:26
	Hyp4 2466/27 Lelystad	**Ingeschreven op**	17-05-2002
Naam gerechtigde	Liander Infra N.V.		
Adres	Utrechtseweg 58 6812 AH ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 69849/00097 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 60879/00069 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 55903/00133 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	03-12-2008 om 09:00
	Hyp4 30279/00087 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2170

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:49

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068047812

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2170 Kadastrale objectidentificatie : 089570217070000
Kadastrale grootte	61.210 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170865 - 517906
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2454

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	2/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 725/15 Lelystad	**Ingeschreven op**	09-01-1996
Naam gerechtigde	De heer Johannes Hendrikus van der Woerd		
Adres	Kooiker 3 8309 CD TOLLEBEEK		
Geboren	29-12-1946	**te**	VALBURG
Overleden	19-02-2018 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/3		

kadaster

BETREFT
Urk D 2170

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:49

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068047812

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 62061/99	**Ingeschreven op**	22-10-2012 om 11:29
Naam gerechtigde	De heer Hendrik Jan van der Woerd		
Adres	Zuidermeerweg 49 8321 NE URK		
Geboren	17-09-1977	**te**	NOORDOOSTPOLDER
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ilse Joanna Hendrika van Brussel (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2171

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:49

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068047743

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2171 Kadastrale objectidentificatie : 0895702171700000
Kadastrale grootte	8.350 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170701 - 518005
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2455

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Urk kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Urk.

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	2/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 725/15 Lelystad	**Ingeschreven op**	09-01-1996
Naam gerechtigde	De heer Johannes Hendrikus van der Woerd		
Adres	Kooiker 3 8309 CD TOLLEBEEK		
Geboren	29-12-1946	**te**	VALBURG
Overleden	19-02-2018 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/3		

Afkomstig uit stuk	Hyp4 62061/99	**Ingeschreven op**	22-10-2012 om 11:29
Naam gerechtigde	De heer Hendrik Jan van der Woerd		
Adres	Zuidermeerweg 49 8321 NE URK		
Geboren	17-09-1977	**te**	NOORDOOSTPOLDER
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ilse Joanna Hendrika van Brussel (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64018/181	**Ingeschreven op**	05-03-2014 om 13:00
Naam gerechtigde	innogy Windpower Netherlands B.V.		
Adres	Willemsplein 4 5211 AK 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	16065082 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69576/00093 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-12-2016 om 11:50
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2172

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:49

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068047872

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2172 Kadastrale objectidentificatie : 089570217270000
Kadastrale grootte	169.800 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171120 - 517756
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2456

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	2/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 725/15 Lelystad	**Ingeschreven op**	09-01-1996
Naam gerechtigde	De heer Johannes Hendrikus van der Woerd		
Adres	Kooiker 3 8309 CD TOLLEBEEK		
Geboren	29-12-1946	**te**	VALBURG
Overleden	19-02-2018 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/3		

kadaster

BETREFT
Urk D 2172

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:49

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068047872

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 62061/99	**Ingeschreven op**	22-10-2012 om 11:29
Naam gerechtigde	De heer Hendrik Jan van der Woerd		
Adres	Zuidermeerweg 49 8321 NE URK		
Geboren	17-09-1977	**te**	NOORDOOSTPOLDER
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ilse Joanna Hendrika van Brussel (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2173

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
07-07-2020 - 11:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068167464

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2173 Kadastrale objectidentificatie : 089570217370000
Kadastrale grootte	3.510 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171042 - 517464
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2457

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Urk kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Urk.

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	2/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 725/15 Lelystad	**Ingeschreven op**	09-01-1996
Naam gerechtigde	De heer Johannes Hendrikus van der Woerd		
Adres	Kooiker 3 8309 CD TOLLEBEEK		
Geboren	29-12-1946	**te**	VALBURG
Overleden	19-02-2018 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/3		

Afkomstig uit stuk	Hyp4 62061/99	**Ingeschreven op**	22-10-2012 om 11:29
Naam gerechtigde	De heer Hendrik Jan van der Woerd		
Adres	Zuidermeerweg 49 8321 NE URK		
Geboren	17-09-1977	**te**	NOORDOOSTPOLDER
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ilse Joanna Hendrika van Brussel (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64018/181	**Ingeschreven op**	05-03-2014 om 13:00
Naam gerechtigde	innogy Windpower Netherlands B.V.		
Adres	Willemsplein 4 5211 AK 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	16065082 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69576/00093 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-12-2016 om 11:50
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2560/46 Lelystad	**Ingeschreven op**	16-09-2002

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2148

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048285

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2148 Kadastrale objectidentificatie : 089570214870000
Locatie	Zuidermeerdijk 1 w Urk
Kadastrale grootte	11.340 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171224 - 517239
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2459

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Urk kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Urk.

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 481/13 Lelystad	**Ingeschreven op**	11-07-1994
Naam gerechtigde	De heer Jacob van der Reest		
Adres	Torenvalk 15 8309 CP TOLLEBEEK		
Geboren	16-12-1937	**te**	SINT PHILIPSLAND
Overleden	30-09-2013 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1	**Opstal (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64018/182	**Ingeschreven op**	05-03-2014 om 13:00
Naam gerechtigde	innogy Windpower Netherlands B.V.		
Adres	Willemsplein 4 5211 AK 'S-HERTOGENBOSCH		

kadaster

BETREFT
Urk D 2148

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048285

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	16065082 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69576/00093 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-12-2016 om 11:50
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 67200/97	**Ingeschreven op**	19-11-2015 om 10:57

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2149

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048486

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2149 Kadastrale objectidentificatie : 089570214970000
Kadastrale grootte	15.450 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171396 - 517033
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2461

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 481/13 Lelystad	**Ingeschreven op**	11-07-1994
Naam gerechtigde	De heer Jacob van der Reest		
Adres	Torenvalk 15 8309 CP TOLLEBEEK		
Geboren	16-12-1937	**te**	SINT PHILIPSLAND
Overleden	30-09-2013 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64018/180	**Ingeschreven op**	05-03-2014 om 13:00

1.1	**Opstalrecht Nutsvoorzieningen**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64018/182	**Ingeschreven op**	05-03-2014 om 13:00

kadaster

BETREFT
Urk D 2149

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048486

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Naam gerechtigde	innogy Windpower Netherlands B.V.
Adres	Willemsplein 4 5211 AK 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	16065082 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 69576/00093 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	07-12-2016 om 11:50

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2151

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048396

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2151 Kadastrale objectidentificatie : 089570215170000
Kadastrale grootte	12.789 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171297 - 517158
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2579

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 481/13 Lelystad	**Ingeschreven op**	11-07-1994
Naam gerechtigde	De heer Jacob van der Reest		
Adres	Torenvalk 15 8309 CP TOLLEBEEK		
Geboren	16-12-1937	**te**	SINT PHILIPSLAND
Overleden	30-09-2013 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1	**Opstalrecht Nutsvoorzieningen**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64018/182	**Ingeschreven op**	05-03-2014 om 13:00
Naam gerechtigde	innogy Windpower Netherlands B.V.		
Adres	Willemsplein 4 5211 AK 'S-HERTOGENBOSCH		

kadaster

BETREFT
Urk D 2151

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048396

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	16065082 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 69576/00093 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	07-12-2016 om 11:50

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2155

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048223

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2155 Kadastrale objectidentificatie : 089570215570000
Kadastrale grootte	15.860 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	171957 - 517594
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 2603

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Urk kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Urk.

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 2424/10 Lelystad	**Ingeschreven op**	25-03-2002
	Hyp4 2097/39 Lelystad	**Ingeschreven op**	27-12-2000
	Hyp4 65/25 Lelystad	**Ingeschreven op**	04-12-1990
Aanvullende stukken	Hyp4 2592/198 Lelystad Is aanvulling op Hyp4 65/25 Lelystad	**Ingeschreven op**	31-12-2002 om 09:00
	Hyp4 85/35 Lelystad Is aanvulling op Hyp4 65/25 Lelystad	**Ingeschreven op**	01-03-1991
Naam gerechtigde	Waterschap Zuiderzeeland		
Adres	Lindelaan 20 8224 KT LELYSTAD		
Postadres	Postbus 229 8200 AE LELYSTAD		
Statutaire zetel	LELYSTAD		

KvK-nummer 32164084 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk Hyp4 67200/54 **Ingeschreven op** 17-11-2015 om 12:59

Naam gerechtigde innogy Windpower Netherlands B.V.

Adres Willemsplein 4
5211 AK 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer 16065082 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 69576/00093 **Ingeschreven op** 07-12-2016 om 11:50
Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2141

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
17-07-2020 - 10:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11069186746

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
16-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
16-07-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2141 Kadastrale objectidentificatie : 0895702141700000
Kadastrale grootte	12 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171821 - 517731
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 1108

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Urk kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Urk.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 69707/177	**Ingeschreven op**	22-12-2016 om 10:50
	Hyp4 63720/22	**Ingeschreven op**	19-12-2013 om 12:11
	Hyp4 3326/80 Zwolle		
Naam gerechtigde	Liander Infra N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69849/00097 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Urk D 2146

UW REFERENTIE
HJK 16559.002

GELEVERD OP
06-07-2020 - 11:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11068048516

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-07-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Urk D 2146 Kadastrale objectidentificatie : 089570214670000
Kadastrale grootte	145.942 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	171647 - 517110
Ontstaan uit	Noordoostpolder D 1626

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken gemeente	Urk		
Afkomstig uit stuk	11 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	19-02-2018
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 67200/150	**Ingeschreven op**	20-11-2015 om 12:36
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64672/24	**Ingeschreven op**	28-07-2014 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 en 1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.3)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 67200/150	**Ingeschreven op**	20-11-2015 om 12:36
	Hyp4 62061/99	**Ingeschreven op**	22-10-2012 om 11:29
Naam gerechtigde	De heer Hendrik Jan van der Woerd		
Adres	Zuidermeerweg 49 8321 NE URK		
Geboren	17-09-1977	**te**	NOORDOOSTPOLDER

Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ilse Joanna Hendrika van Brussel (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Betrokken persoon	Mevrouw Ilse Joanna Hendrika van Brussel		
Adres	Zuidermeerweg 49 8321 NE URK		
Geboren	05-03-1981	**te**	NOORDOOSTPOLDER
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64018/180	**Ingeschreven op**	05-03-2014 om 13:00

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 6188/66 Zwolle	**Ingeschreven op**	20-02-1989
Naam gerechtigde	KPN B.V.		
Adres	Wilhelminakade 123 3072 AP ROTTERDAM		
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE		
KvK-nummer	27124701 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 51432/28 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	04-01-2007 om 12:53
	Hyp4 50929/00038 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	31-10-2006 om 09:00
	Hyp4 13485/00032 Eindhoven Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-03-1998 om 00:00
	Hyp4 09062/00020 Leeuwarden Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-03-1998 om 00:00
	Hyp4 06577/00002 Assen Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-03-1998 om 00:00
	Hyp4 06309/00013 Leeuwarden Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	28-02-1989 om 00:00
	Hyp4 04479/00049 Assen Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	28-02-1989 om 00:00

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69019/176	**Ingeschreven op**	12-09-2016 om 12:26

	Hyp4 4/76 Nagele NOP		
Naam gerechtigde	Liander Infra N.V.		
Adres	Utrechtseweg 58 6812 AH ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69849/00097 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 67200/150	**Ingeschreven op**	20-11-2015 om 12:36
Naam gerechtigde	innogy Windpower Netherlands B.V.		
Adres	Willemsplein 4 5211 AK 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	16065082 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69576/00093 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	07-12-2016 om 11:50

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage 3

2171
2163
2239
2240
2170
2162
2179
2165
2166
2172
2158
2141
2142
2154
2173
2143
2148
2151
2146
2149

Bestemmingsplangrens

Exploitatieplangebied

Wijz.	Datum	Getekend	Geconfr.	Aard van de wijziging

Project:

Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein

Onderdeel:

Exploitatieplangebied

Bestandsnaam: 0598 exploitatieplan-exploitatieplangebied-200923-c-exploitatieplangebied.dwg

Tekeningnummer: 1

Datum: 23 september 2020 | Schaal: 1 / 2000

Getek: A.G. Salembier | Formaat: A0

Gecor: | Status: Concept

Gemeente Urk
Postbus 77
8320 AB Urk
0527 689868

Bijlage 10: Raming civiele kosten

Uitgangspunten stedenbouwkundig inrichtingsplan 29-09-2020

Rijbanen asfalt	17.586 m2
Lengte assen rijbaan asfalt	2.328 m1
Rijbanen elementverhardingen	42.324 m2
Lengte assen rijbaan elementverhardi	5.760 m1
Fietspaden asfalt	13.111 m2
Lengte assen fietspaden	3.771 m1
Voetpaden elementverhardingen	4.640 m2
Paalschot beschoeiingen verankerd	750 m1
Duikerdammen (35 m1 x 6 stuks)	210 m1
Groen, bermen	59.498 m2
Water, op waterlijn	59.902 m2
Water, taluds boven waterpeil	34.290 m2
Oppervlakte totaal verhardingen	77.661 m2
Rotonde Domineesweg	1 st
Uitgeefbaar totaal	**602.073 m2**

Omschrijving	M²
7010 Groen	59.498
7010 Groen talud	34.290
7020 Water	59.902
7030 rijweg ontsluitingsweg	17.586
7031 rijweg secundaire wegen	42.324
7031 rijweg tbv onderhoud windmolens	6.088
7040 Fietspad	13.111
7041 Voetpad	4.640
7050 Uitgeefbaar	506.062
7050 Uitgeefbaar - Reeds uitgegeven gronden	5.001
7050 Uitgeefbaar - Zichtlocatie	91.010
Totaal	839.512

Omschrijving	Lengte in meters
Assen fietspaden	3.770,52
Assen ontsluitingsweg	2.328,28
Assen secundaire wegen	5.759,70
Assen voetpaden	3.869,82
Assen weg tbv onderhoud windmolens	867,88

Raming civiele kosten Port of Urk BDBT 14-09-2020

Onderdeel	Categorie	Subcategorie	Hoeveelheden		Prijspeil apr-19	Subtotaal	Totaal	Indexing 1-1-2020	Opmerkingen
Zettingmaatregelen	Cunettenmethode								
		Cunettenmethode							
		Cunettenmethode	256.280,12	m3	14,67	3.759.629,36			Oppervlakte verhardingen x 3,0 meter zand + 10%
		Aanbrengen overhoogte	85.426,71	m3	2,75	234.923,44			Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
		Afvoeren grond overhoogte	85.426,71	m3	6,27	535.625,45			Oppervlakte verhardingen x 1,0 m overhoogte + 10%
							€ 4.530.178,26	€ 4.617.664,14	
Waterpartijen	Taluds en waterpartijen								
		Grondwerk							
		Watergangen	282.576,46	m3	10,16	2.869.917,21			1,50 waterdiepte diep (1,50 t.o.v. mv) = 3,00
		Maatregelen opbarsten	44.926,36	m3	13,00	584.042,63			0,75 m zand
							€ 3.453.959,84	€ 3.520.662,01	
Bouw/woonrijpmaken	Rioleringen								
		Gemalen en leidingen							
		Deelgemaal	1,00	st	78.375,00	78.375,00			75 m3 per uur archeologie
		Persleiding	850,00	m1	55,32	47.022,00			Persleiding 125 mm naar hoofdgemaal
		Hoofdgemaal	1,00	st	750.000,00	750.000,00			490 m3 per uur, 60% bijdrage
		Rioleringen	8.087,98	m1	393,40	3.181.812,13			Assen rijbaan
							€ 4.057.209,13	€ 4.135.561,13	
	Beschoeiingen en duikers								
		Waterbouwkundige constructies							
		Paalschot beschoeiingen	750,00	m1	305,09	228.815,63			
		Gestuurde boring Dom.weg	2,00	st	32.500,00	65.000,00			Op basis van gestuurde boring Urkervaart
		Multiplate duikerdammen	210,00	m1	2.001,18	420.246,75			14 stuks t.b.v. ontsluiting percelen
							€ 714.062,38	€ 727.852,20	
	Verhardingen								
		Bouwwegen elementverhardingen							
		Puinverhardingen incl.straatlaag	46.555,95	m2	8,11	377.568,76			Oppervlakte rijbanen asfalt +10%
		Betonstraatstenen BSS KF KV heide	42.323,59	m2	26,13	1.105.915,45			
		Banden 18/20x25	11.519,40	m1	23,50	270.705,80			Lengte rijbanen x 2, op de kop zonder steunrug
		Rijbanen asfalt							
		Puinverharding	19.344,11	m2	6,79	131.394,87			Oppervlakte rijbanen asfalt +10%
		Asfaltverharding	17.585,56	m2	57,48	1.010.729,78			Oppervlakte rijbanen asfalt
		Banden 18/20x25 (steunrug)	4.656,57	m1	26,13	121.652,85			Lengte rijbanen x 2
		Rijbanen elementenverhardingen							
		Aanbrengen straatlaag	42.323,59	m2	1,31	55.443,90			Oppervlakte rijbanen
		Herstraten betonstraatstenen	42.323,59	m2	12,50	529.044,89			Oppervlakte rijbanen, incl. breuk
		Stellen banden 18/20x25 (steunrug)	11.519,40	m1	12,50	143.992,45			Lengte rijbanen x 2, incl.breuk
		Overige							
		Rotonde Domineesweg	1,00	st	775.000,00	775.000,00			Op basis van raming Urkerweg, bovenwijks
		Toeslag aansluiting op bestaande rotonde	0,00	st	150.000,00	0,00			Opgenomen in bovenwijks
		Aanpassingen voorrangskruisingen	4,00	st	120.000,00	480.000,00			PM
		Fietspaden vrijliggend (asfalt)							
		Puinfundering	14.422,42	m2	6,79	97.964,28			10% buiten kant verharding
		Asfaltverharding	14.422,42	m2	37,96	547.450,98			10% buiten kant verharding
		Voetpaden (elementen)							
		Dubbele dubbelklinkers 210x240x80	4.640,21	m2	24,21	112.337,84			Oppervlakte trottoirs
		Banden 10/20	4.640,21	m1	8,26	38.328,10			Oppervlakte trottoir / 2 aan weerszijde
		Subtotaal verhardingen		EUR		5.797.529,95			
		Onderhoud							
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR		289.876,50			5 jaar 1 % totaal € verhardingen
							€ 6.087.406,45	€ 6.204.965,21	
	Groenvoorzieningen								
		Percelen en bermen							
		Egaliseren en inzaaien percelen	602.072,61	m2	0,60	361.243,56			
		Groen bermen	59.498,10	m2	0,60	35.698,86			
		Plantvakken	29.749,05	m2	15,00	446.235,75			50% van bermen
		Bomen in bermen	665,22	st	351,63	233.912,73			Om 7 meter weerszijde hoofdontsluiting
		Subtotaal groenvoorzieningen		EUR		1.077.090,90			
		Onderhoud							
		Onderhoud gedurende exploitatie		EUR		269.272,72			5 jaar 5% van totaal
							€ 1.346.363,62	€ 1.372.364,32	
	Openbare verlichting en brandkranen								
		Lichtmasten							
		Lichtmasten lph 7 meter	269,60	st	2.194,50	591.635,88			Langs rijbaan (30 m)
		Lichtmasten lph 4 meter	150,82	st	1.515,25	228.531,15			Langs fietspaden (25m)
		Brandkranen	38,40	st	620,75	23.835,55			In de rijbanen elementen om de 150 m1
							€ 844.002,58	€ 860.301,79	
Subtotaal (incl. dir/indir. kosten)							€ 21.033.182,25	€ 21.439.370,81	
Totaal (incl. 10% onvoorzien/ex VAT)							€ 23.136.500,48	€ 23.583.307,90	

Bijlage 11: Resultaat plankostenscan

Toelichting bij het Rekenmodel dat hoort bij de Regeling plankosten exploitatieplan, versie 2018

1. Algemeen

Dit rekenmodel is een hulpmiddel bij de Regeling plankosten exploitatieplan.[1] Het is de geactualiseerde versie van het rekenmodel dat in 2017 in samenhang met de Regeling plankosten exploitatieplan is gepubliceerd. Op grond van artikel 9 van de regeling worden de tarieven in de bijlagen bij de regeling jaarlijks aangepast aan de dan geldende tarieven van de cao voor gemeenteambtenaren (CAR-UWO). In dit rekenmodel zijn de tarieven verwerkt van de CAR-UWO zoals aangegeven in de salaristabel gemeenteambtenaren per 1 januari 2018, nieuwe structuur (CAR: bijlage IIa).

Met dit rekenmodel kunnen overheden de maximaal via het exploitatieplan te verhalen plankosten berekenen. Op grond van de afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4) zijn overheden verplicht om de kosten van de uitvoering van ruimtelijke plannen te verhalen op grondeigenaren die een bouwplan realiseren. Het gaat dan hoofdzakelijk om de kosten van de aanleg van publieke voorzieningen als straten, pleinen en parken. Het heeft de voorkeur dat de overheid en de grondeigenaren in onderling overleg tot afspraken komen over de te betalen exploitatiebijdrage. Lukt dat niet, dan verhaalt de overheid de kosten door tegelijk met het ruimtelijk plan ook een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan bevat een berekening van de op de eigenaren te verhalen kosten. De overheid brengt die kosten in rekening wanneer de grondeigenaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen indient.

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een lijst van werken en werkzaamheden waarvan de kosten via een exploitatieplan op de aanvragers van een omgevingsvergunning voor het bouwen mogen worden verhaald (artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De plankosten zijn daar een onderdeel van (artikel 6.2.4, onderdelen a en g tot en met j, van het Bro). Het betreft in hoofdzaak de kosten van de inzet van het gemeentelijk apparaat voor het opstellen van ruimtelijke plannen en het voorbereiden en toezicht houden op allerlei civieltechnische werken, van het ophogen van grond, tot en met het aanbrengen van beplanting en bestrating en het plaatsen van straatmeubilair. In de praktijk zijn de plankosten zo'n 10% van de totaal te verhalen kosten. Dit rekenmodel is daarom niet toereikend om de door de grondeigenaren te betalen exploitatiebijdrage te berekenen. De feitelijke kosten van de aanleg van allerlei voorzieningen blijven hier buiten beschouwing.

Artikel 6.2.6 van het Bro bepaalt dat bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. In de Regeling plankosten exploitatieplan is vastgelegd hoe hoog de plankosten maximaal mogen zijn. Dit rekenmodel dient om deze maximaal te verhalen kosten te berekenen. Het rekenmodel is gebaseerd op de Regeling plankosten exploitatieplan, maar vervangt deze niet. Bij eventuele geschillen is de tekst van de ministeriële regeling leidend. Voorts is de regeling (en daarmee het rekenmodel) niet van toepassing wanneer de overheid vóórdat het ruimtelijke plan wordt vastgesteld met de grondeigenaren een overeenkomst afsluit waarin het kostenverhaal is geregeld.

2. Rekenmodel in de praktijk

Let op: de infobuttons werken mogelijk niet als de scan direct vanuit de Windows verkenner of vanaf het Internet wordt geopend. Start eerst Excel en open het rekenmodel met de knoppen 'bestand' en 'openen'.

Hieronder wordt kort ingegaan op de opbouw van het rekenmodel en op de wijze waarop dat moet worden ingevuld. Bij elk van de in te vullen vragen is een infobutton opgenomen met een nadere toelichting.

[1] Staatscourant 2017, 6470.

Het rekenmodel bestaat uit drie werkbladen:
- vragenlijst
- productenlijst
- resultaat

In het werkblad vragenlijst vult u de basisgegevens van het project in (o.a. projectnaam, datum programma, uit te voeren werken en werkzaamheden). Uitgangspunt van de vragenlijst is de fictie van een actieve grondexploitatie door de overheid, met dien verstande dat de verwervings- en uitgiftekosten voor gronden die als bouwrijpe kavels worden uitgegeven niet meetellen. Dit zijn geen kosten die de overheid maakt voor het aanleggen van publieke voorzieningen. Deze kosten kunnen daarom niet worden verhaald.
In het werkblad productenlijst vult u in welke en hoeveel producten en diensten de overheid levert. Alle producten en diensten zijn vrij te kiezen, behalve het omgevingsmanagement en de diensten van een projectmanagementassistent. Die diensten zijn alleen van toepassing bij complexe projecten. Of een project een complex project is, hangt af van de basisgegevens die u in de vragenlijst heeft ingevuld. Belangrijk is onder meer om wat voor soort locatie het gaat (binnenstedelijk, uitleg etc.) en of sprake is van herstructurering.

Let op: als u in de productenlijst bij 6.1 en 8.2 niet kunt invullen dat omgevingsmanagement en projectmanagementassistentie nodig zijn, dan komt dat doordat het project daar niet complex genoeg voor is. Het programma bepaalt aan de hand van de basisgegevens die u in de vragenlijst heeft ingevuld of sprake is van een complex project.

In het werkblad resultaat vindt u in cel F52 het bedrag van de plankosten dat de gemeente ten hoogste kan verhalen. De gemeente beslist bij de vaststelling van het exploitatieplan of dit of een lager bedrag bij de eigenaren in rekening wordt gebracht. Het wordt aangeraden om de uitdraaien van de vragenlijst, productenlijst en het resultaat bij het exploitatieplan te voegen dat aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Dat maakt de plankosten inzichtelijk voor het bestuur, de raad en de aanvragers van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

3. Tot slot

Aan het rekenmodel zijn twee hulpbladen gekoppeld:

hulpblad tonen — hulpblad verbergen

- een hulpblad dat de plankosten toont van de berekening van het slopen, bouw- en woonrijpmaken, voorbelasten en ophogen. Tevens zijn hierin de uren voor het maken van de ruimtelijke ordeningsproducten aangegeven. Met deze hulpbuttons wordt het hulpblad zichtbaar gemaakt, dan wel verborgen.

hulpblad tonen — hulpblad verbergen

- een hulpblad berekening exploitatiebijdrage wanneer de eigenaar van de grond werkzaamheden zelf uitvoert. In dat geval heeft de eigenaar op aftrek van kosten, mits de eigenaar met de gemeente afspraken heeft gemaakt over het te leveren product.

Afhankelijk van de Exelversie zijn er diverse mogelijkheden om het beveiligingsniveau op laag te zetten om het rekenmodel beter te laten functioneren.
- Excel 97: kies achtereenvolgens extra, macro, beveiliging laag
- latere Excelversies: kies 'macro's inschakelen' of 'inhoud inschakelen' wanneer daarom wordt gevraagd

Meer weten? **Raadpleeg de toelichting bij de Regeling plankosten exploitatieplan**, die een volledige uitleg van alle soorten plankosten bevat of ga naar de pagina grondbeleid op www.rijksoverheid.nl. Op die pagina staat een link naar een lijst met veel gestelde vragen (FAQ) over de regeling.

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	8-10-2020
Gemeente	Gemeente Urk
Projectnaam	Binnendijks bedrijventerrein
Projectnummer	1973.42
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd project in jaren	24
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?		22	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?		839.512,00	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?		20	totaal
a	aantal onbebouwde percelen	a	14	stuks
b	aantal bebouwde percelen	b	6	stuks
6	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?		20	totaal
a	waarvan onbebouwde percelen	a	14	stuks
b	waarvan percelen met woningen	b	6	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	c	0	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	d	0	stuks
7	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?		0	stuks
8	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)			
a	voor hoeveel onroerende zaken ?	a	0	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	b	0	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		aantal
bedrijvigheid	602.073	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11	Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?	602.073	m2 uitgeefbaar	72%
		237.439	m2 openbaar	28%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?
- ○ Ja
- ◉ Nee

13 Worden de volgende produkten 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? 0 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 ? 80,00 % 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 ? 2.250 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ (agrarisch) % ☑ overige onroerende zaken 100 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? 75 %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar		%	☐ Design&construct		%
☑ Enkelvoudig onderhands	100	%	☐ Turn key		%
☐ Meervoudig onderhands		%	☐ Europees		%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ◉ ja ○ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ◉ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? b 3,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? c 3,00 jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? d 1,00 m1

Bouw-en woonrijpmaken

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

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar		%	☐ Design&construct		%
☐ Enkelvoudig onderhands		%	☐ Turn key		%
☑ Meervoudig onderhands	100	%	☐ Europees		%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ◉ Ja ○ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? 4,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

Datum	8-10-2020	**Complexiteit**	**115%**
Gemeente	**Gemeente Urk**		
Projectnaam	**Binnendijks bedrijventerrein**	**print**	
Projectnummer	**1973.42**		
Datum prijspeil	1-1-2018		
Looptijd project in jaren	24		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***938***	***€ 113.486***	***1%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	254	€ 30.722	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	624	€ 75.504	1%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.260	0%
	Stedenbouw	***7.220***	***€ 873.574***	***9%***
2.1	Programma van Eisen	70	€ 8.470	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	1.505	€ 182.127	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	2.634	€ 318.722	3%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	3.010	€ 364.254	4%
	Ruimtelijke Ordening	***1.966***	***€ 237.841***	***3%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	595	€ 71.995	1%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	1.371	€ 165.846	2%
	Civiele en cultuur techniek	***44.810***	***€ 4.864.923***	***52%***
4.1	Planontwikkeling	3.491	€ 422.385	5%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	41.319	€ 4.442.538	47%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.950***	***€ 183.335***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	1.950	€ 183.335	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***15.603***	***€ 2.137.604***	***23%***
7.1	Projectmanagement	15.603	€ 2.137.604	23%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***7.801***	***€ 943.979***	***10%***
8.1	Planeconomie	7.801	€ 943.979	10%
	totaal	***80.288***	***€ 9.354.741***	***100%***

Bijlage 12: Gemeentelijk aanbestedingsbeleid

Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016



Inhoudsopgave

Inhoud

Inleiding 3
1. Definities 4
2. Doelstelling van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 5
3. Juridische uitgangspunten 7
3.1 Algemeen juridisch kader 7
3.2 Uniforme uitvoering 7
3.3 Algemene beginselen bij Inkoop 7
3.4 Mandaat 8
3.5 Afwijkingsbevoegdheid 8
4. Ethische en ideële uitgangspunten 9
4.1 Publiek opdrachtgeverschap 9
4.2 Maatschappelijk verantwoord inkopen 10
4.3 Innovatie 12
5. Economische uitgangspunten 14
5.1 Product- en marktanalyse 14
5.2 Onafhankelijkheid 14
5.3 Lokale economie en MKB - Kansen op voorrang 14
5.4 Samenwerkingsverbanden 14
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure 15
6. Organisatorische uitgangspunten 17
6.1 Inkoop in de organisatie - verantwoordelijken 17
6.2 Contractbeheer en contractmanagement 17
6.3 Klachtenregeling bij aanbestedingsprocedures 17
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. Speerpunten in dit inkoopbeleid zijn:

- integriteit en transparantie,
- duurzaamheid,
- 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. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de relevante regelgeving? (zie hoofdstuk 3)
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (zie hoofdstuk 4)
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de (lokale) markt en Ondernemers? (zie hoofdstuk 5)
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe zet de Gemeente bijvoorbeeld contractbeheer en contractmanagement in? (zie hoofdstuk 6)

1. 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[1].
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.

[1] De Aanbestedingswet wordt momenteel aangepast aan de nieuwe Europese Richtlijnen

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:

a. rechtmatig en doelmatig Inkopen, zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en 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.

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[2].

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.

[2] Op dit moment is de 'Beleidsnotitie integriteit' van toepassing voor alle ambtenaren en andere medewerkers van de gemeente Voor het College en de raadsleden geldt de Gedragscode politieke ambtsdragers.

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:

- **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.
- **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.
- **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.
- **Burgerlijk Wetboek**: het wettelijke kader voor overeenkomsten.

3.2 Uniforme uitvoering

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:

- Bij werken: het Aanbestedingsreglement Werken;
- 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:

- **Gelijke behandeling**: Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of (in)directe discriminatie is verboden.
- **Verbod op willekeur**: Bevoegdheden worden op een behoorlijke en rechtvaardige wijze uitgeoefend en worden niet willekeurig gebruikt.
- **Transparantie en zorgvuldigheid**: De gevolgde procedure dient navolgbaar en zorgvuldig te zijn; normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **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.

- **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.
- **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 onderhandelingsprocedure 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:

- maatschappelijke verantwoordelijkheid;
- integriteit;
- betrouwbaarheid;
- 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

- 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.
- 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

- 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.
- 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.
- 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.
- De Gemeente neemt waar nodig organisatorische maatregelen die misbruik van bevoegdheden in het inkoop- en aanbestedingsproces voorkomen.
- De Gemeente neemt de nodige maatregelen ter voorkoming van belangenverstrengeling, 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 gedrang kunnen brengen.

- 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

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

- bij alle Europese openbare Aanbestedingen de duurzaamheidseisen worden toegepast binnen de clusters die door de Rijksoverheid zijn bepaald. [3]
- 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.
- 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.
- 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.

[3] Op dit moment zijn dit de volgende clusters: Automatisering en telecommunicatie, Energie, Grond, weg en waterbouw (GWW), Kantoorfaciliteiten en diensten, Kantoorgebouwen, Transport/Vervoer

- 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.

4.2.3 Sociale voorwaarden

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:

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

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’.

Innovatie wordt binnen de Gemeente gestimuleerd door:

- Het volop kunnen benutten van innovatieruimte in de initiatieffase door als Gemeentelijke inkoop coördinator vroegtijdig betrokken te raken bij voorgenomen projecten.
- Innovatieve oplossingen voor onze behoeften vinden door via marktconsultaties ons vraagstuk aan de markt voor te leggen.
- Bedrijven stimuleren innovatiekansen onder onze aandacht te brengen door bij meerwaarde te kiezen voor onderhandse gunning of onderhandelingsprocedure (binnen EU regelgeving).
- Bedrijven stimuleren innovatiekansen onder onze aandacht te brengen door bij meerwaarde te kiezen voor langjarige contracten.

- 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 marktconsulatie 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 inkoopsamenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, 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)[4]	Publiceren
Europees	> 5.225.000 (EU-drempel in 2016/2017)	Publiceren

(Bedragen zijn exclusief BTW)

[4] de Europese drempelwaarden worden iedere 2 jaar herzien

	LEVERINGEN EN DIENSTEN	
Procedure	**Waarde**	**Offertes**
Enkelvoudig onderhands	< 30.000	1
Meervoudig onderhands	< 209.000	3-5
Europees	> 209.000 (EU-drempel in 2016/2017) [5]	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.

[5] de Europese drempelwaarden worden iedere 2 jaar herzien

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 ondersteund de desbetreffende eenheid/budgethouders bij de uitvoering van het inkoopproces. Het is wel belangrijk dat de uitvoering van het inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt geborgd.
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. Urk.nl.

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

- Naam van de organisatie die de klacht indient (hierna te noemen “indiener”) en een contactpersoon.
- Kenmerk van de Aanbesteding.
- De aard van de klacht en een mogelijke oplossing(richting).

Randvoorwaarden bij het indienen van de klacht:

- De klacht dient concreet en specifiek betrekking te hebben op deze aanbestedingsprocedure.
- Anoniem klagen is niet mogelijk.
- De klacht wordt tijdig kenbaar gemaakt, in ieder geval voor de gunningbeslissing.
- 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.
- De klacht dient gemotiveerd te zijn.
- Klachten mogen geen betrekking hebben op het algemene aanbestedingsbeleid.
- 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:

- 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.
- 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.