Exploitatieplan Swifterbant-Zuid 2020

Exploitatieplan Swifterbant-Zuid 2020 (ontwerp)
Kenmerk:
Versiedatum: 9 oktober 2020
Auteur/afdeling: grondzaken gemeente Dronten
Vastgesteld: In de vergadering van de gemeenteraad van @ @ 2020

Inhoud

Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan 5

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit 5

1.2 Functie van het exploitatiegebied 5

1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied 5

1.4 Voorgenomen ruimtegebruik 5

1.5 Citeertitel 5

1.6 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden 6

2.1 Bouwrijp maken 6

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen 6

2.3 Inrichten van de openbare ruimte 6

2.4 I Woningbouwprogramma 7

Hoofdstuk 3: De eisen en regels van het exploitatieplan 9

Artikel 1 Begripsbepaling 9

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering 9

Artikel 3 Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten 10

Artikel 4 Verbodsbepaling 11

Artikel 5 Afwijken van dit exploitatieplan 11

Artikel 6 Slotbepaling 11

Hoofdstuk 4: Toelichting op de regels 12

Toelichting op artikel 1. Begripsbepaling 12

Toelichting op artikel 2. Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering 12

Toelichting op artikel 3. Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten ... 12

Toelichting op artikel 4. Verbodsbepaling 12

Toelichting op artikel 5. Afwijken van dit exploitatieplan 12

Toelichting op artikel 6. Slotbepaling 12

Hoofdstuk 5: De exploitatieopzet 13

5.1 Ruimtegebruik 13

5.2 Inbrengwaarden 13

5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie 14
5.4 Percentage gerealiseerde kosten 18
5.5 Opbrengsten 18
5.6 Tijdvak en fasering 18
5.7 Parameters 18
5.8 Resultaat 18
5.9 Exploitatiebijdrage 19

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Swifterbant-Zuid

Bijlage 2: Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Dronten

Bijlage 3: Exploitatieopzet Exploitatieplan Swifterbant-Zuid 2020

Bijlage 4: Resultaat Plankostenscan Regeling Plankosten Exploitatieplan (min I&M)

Kaarten

Kaart 1: Exploitatiegebied

Kaart 2: Ruimtegebruik

Kaart 3: Eigendomssituatie

Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Swifterbant – Woningbouwlocatie Swifterbant-Zuid (D1004) met identificatienummer NL.IMRO.0303.D1004-ON01 van de gemeente Dronten.

1.2 Functie van het exploitatiegebied

Het genoemde bestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Dit exploitatieplan verzekert het kostenverhaal bij de uitvoering van het betreffende bestemmingsplan. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichtingen omtrent kostenverhaal (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro). Daarnaast zijn aan de gronden in het exploitatiegebied eisen en regels gesteld met betrekking tot de uitvoering van het genoemde bestemmingsplan.

In dit exploitatieplan stelt de gemeenteraad locatie-eisen, regels met betrekking tot de uitvoering.

1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart Exploitatiegebied, die als kaart 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.4 Voorgenomen ruimtegebruik

De gemeente neemt het ruimtegebruik voor zoals aangegeven op de kaart ‘Ruimtegebruik’, die als kaart 2 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Uit te werken onderdelen

Voor gronden waarvoor nog een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld of waarvoor ingevolge de faseringsregeling c.q. koppelingen in het exploitatieplan geen omgevingsvergunning kan worden afgegeven, heeft de kaart met het voorgenomen grondgebruik een globaal karakter, conform artikel 6.13, lid 3 van de Wro.

1.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: exploitatieplan Swifterbant-Zuid 2020.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat de eisen en regels die op het exploitatiegebied van toepassing zijn. Een toelichting op de regels is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een samenvatting en toelichting gegeven op de exploitatieopzet.

Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

1. Het exploitatiegebied vrijmaken van alle obstakels, zoals bomen, afrasteringen enzovoorts;
2. Het dempen van bestaande watergangen en verwijderen van bestaande duikers;
3. Het aanleggen van bouwwegen;
4. Het exploitatiegebied vrijmaken van kabels en leidingen;
5. Het aanleggen van een rioolstelsel;
6. Het graven van de in de plannen opgenomen watergangen, het aanbrengen van nodige waterkeringen, beschoeiingen, schanskorven enzovoorts en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied zijn de eisen en randvoorwaarden van toepassing, zoals verwoord in het Beeldkwaliteitsplan Swifterbant-Zuid en het 'Handboek Openbare Ruimte ' van de gemeente Dronten. Voor een uitgebreide omschrijving, uitvoering en materiaalgebruik wordt kortheidshalve hiernaar verwezen.

Voor gronden waarvoor nog een uitwerkingsplan moet worden opgesteld heeft dit exploitatieplan een globaal karakter. De definitief toe te passen civieltechnische en landschappelijke inrichting en materiaalkeuzes in het exploitatiegebied worden in de planuitwerking (herziening) nader bepaald.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

1. Aanleg, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, telefoon, internet, elektra enzovoorts, inclusief de benodigde boven- en ondergrondse voorzieningen zoals trafohuisjes en verdeelkasten;
2. Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en plaatsen lichtmasten.

Op de werken en werkzaamheden voor nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied zijn de eisen en randvoorwaarden van toepassing, zoals verwoord in het Beeldkwaliteitsplan Swifterbant-Zuid en het 'Handboek Openbare Ruimte ' van de gemeente Dronten. Voor een uitgebreide omschrijving, uitvoering en materiaalgebruik wordt kortheidshalve hiernaar verwezen.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

1. Aanleg definitieve bestrating;
    - Verwijderen van bouwwegen;
    - Aanleg civiele kunstwerken;

- Aanleg definitieve wegen, fiets- en voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het eventueel herstellen van wegen;

2. Inrichting van openbaar groen;
   - Aanbrengen paden van (half)verharding;
   - Aanbrengen van bomen;
   - Aanbrengen plantvakken, gras enzovoorts;
3. Overige terreininrichting:
   - Straatnamen, bebording, belijning enzovoorts;
   - Aanbrengen straatmeubilair;

Op de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied van het exploitatiegebied zijn de eisen en randvoorwaarden van toepassing, zoals verwoord in het Beeldkwaliteitsplan Swifterbant-Zuid en het 'Handboek Openbare Ruimte' van de gemeente Dronten. Voor een uitgebreide omschrijving, uitvoering en materiaalgebruik wordt kortheidshalve hiernaar verwezen.

De definitief toe te passen civieltechnische en landschappelijke inrichting en materiaalkeuzes in het exploitatiegebied worden in de planuitwerking nader bepaald

2.4 Woningbouwprogramma

In het Exploitatiegebied is het onderstaande het woningbouwprogramma globaal opgenomen.
De differentiatie van de woningen en de typologieën sluiten aan bij de Woonvisie gemeente Dronten:

Type	Swifterbant	Vertaling in aantallen (uitgaande 700 w)	Voorgestelde Percentage	Voorgestelde Aantallen	In de luwte	Rivierduin
Koop - appartement	-		5%	35	22	12
Koop - rij-/hoek	25%	175	30%	210	136	74
Koop - 2-1 kap	15%	105	25%	175	114	63
Koop - Vrijstaand	10%	70	13%	91	59	32
Tiny houses / bijzondere woonvormen	-		2%	14	9	5
Subtotaal koop	50%	350	75%	525	340	186
Huur - Rij-/ hoek (sociaal)	-	-	5%	35	22	12
Huur - Appartementen (sociaal)	10%	70	10%	70	45	25
Huur - Senior (sociaal)	10%	70	10%	70	25	25
Subtotaal huur	20%	140	25%	175	92	62
Vrije ruimte	30%	210	0%	(zie verdeling)	(zie verd)	(zie verd)
Totaal	100%	700	100%	700	452	248

Voor Swifterbant-Zuid zijn de volgende punten relevant:

- In Swifterbant zullen de komende jaren – voor zover nu bekend - geen andere bouwlocaties zijn; Swifterbant-Zuid is in principe dus de locatie om dit programma te realiseren;
- In dit programma is ook rekening gehouden met aanbod dat vrijkomt in de bestaande voorraad ten gevolge van de doorstroming binnen de kern zelf;

- Er is 30% vrije ruimte opgenomen; bedoeld voor bijvoorbeeld bijzondere concepten (o.a. Tiny Houses) maar ook om de percentages van de verschillende segmenten op te plussen. Dit laatste op basis van de actuele marktvraag;
- Zo zijn er in de Woonvisie bijvoorbeeld geen koopappartementen opgenomen; maar dat wil niet zeggen dat die niet worden gebouwd. Daarvoor is de vrije ruimte van 30% ingebouwd;
- Vrije sector huur (boven de IHS-grens) valt ook binnen die vrije ruimte;
- Voor sociale huur wordt uit gegaan van woonvormen voor 1- en 2 persoons huishoudens; dit kunnen zowel senioren zijn (10%) als andere leeftijdsgroepen (10%). Kan zowel gestapeld als grondgebonden zijn.
- Voor de sociale huur zijn geen (grote) eengezinswoningen gepland:

Voor gronden met een uit te werken bestemming hebben deze eisen een globaal karakter. De definitief toe te passen differentiatie en woning typologie in het exploitatiegebied zal in de planuitwerking nader worden bepaald.

Hoofdstuk 3: De eisen en regels van het exploitatieplan

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

a. aanbestedingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
b. bouwcoördinator: door het college van burgemeester en wethouders aangewezen verantwoordelijke voor de coördinatie van de werken en werkzaamheden
c. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
d. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.
e. plan van aanpak: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
f. aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

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

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

2.1.1 Op werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan is het Beeldkwaliteitsplan Swifterbant-Zuid en het 'Handboek Openbare Ruimte' van de Gemeente Dronten' van toepassing.

2.1.2 Bij verdere uitwerking op bestekniveau kunnen burgemeester en wethouders in aanvulling op het gestelde in artikel 2.1.1. op detailniveau nadere eisen stellen.

2.1.3 Voor een efficiënte uitvoering van werken en werkzaamheden kunnen burgemeester en wethouders een bouwcoördinator aanwijzen.

2.2 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.2.2 Bij die melding wordt een plan van aanpak gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:

a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden en de wijze waarop deze worden uitgevoerd;
c. indien burgemeester en wethouders een bouwcoördinator hebben aangewezen: schriftelijke goedkeuring van de bouwcoördinator op het plan van aanpak;

2.3 Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3.1 Een plan van aanpak behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een plan van aanpak wordt omtrent de instemming ermee besloten.

2.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een plan van aanpak, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat daarbij de eisen en randvoorwaarden van het

Beeldkwaliteitsplan Swifterbant-Zuid of het 'Handboek Openbare Ruimte' van de Gemeente Dronten in acht is genomen.

2.4 Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2.1 betrekking heeft zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.4.2 Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:

a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
b. een omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
c. revisiegegevens van de uitgevoerde werken en werkzaamheden;
d. indien burgemeester en wethouders een bouwcoördinator hebben aangewezen: goedkeuring door de bouwcoördinator op het verslag.

2.5 Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.5.1 Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.

2.5.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2.1.

2.6 Uitzonderingsbepaling

De artikelen 2.2 tot en met 2.5 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant c.q. opdrachtgever optreedt.

Artikel 3 Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten

3.1 Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met:

a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
b. Het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten).
c. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Dronten.

3.2 Melding van voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

3.2.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen gunning van een of meerdere opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

3.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsprotocol gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:

a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
b. een omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden worden aanbesteed.

3.3 Instemming met voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

3.3.1 Een aanbestedingsprotocol behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsprotocol beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.

3.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsprotocol, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met artikel 3.1.

3.4 Melding van gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

3.4.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

3.4.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:

a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
b. een omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden zijn gegund.

3.5 Instemming met gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

3.5.1 Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.

3.5.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden is gegund in overeenstemming met artikel 3.1.

3.6 Uitzonderingsbepaling

De artikelen 3.2 tot en met 3.5 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant c.q. opdrachtgever optreedt.

Artikel 4 Verbodsbepaling

4.1 Handelen in strijd met deze eisen en regels

Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 en 3 gestelde eisen en regels.

4.2 Strafbaar feit

Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 5 Afwijken van dit exploitatieplan

5.1 Algemene weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met de regels van dit exploitatieplan kan slechts worden verleend, indien de vergunningverlening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen van het exploitatieplan.

Artikel 6 Slotbepaling

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: exploitatieplan Swifterbant-Zuid 2020.

Hoofdstuk 4: Toelichting op de regels

Hieronder is een toelichting opgenomen op de eisen en regels uit dit exploitatieplan. Deze regels zelf zijn vastgelegd in hoofdstuk 3.

Toelichting op artikel 1. Begripsbepaling

Dit artikel bevat de belangrijkste begrippen die zijn opgenomen in het exploitatieplan

Toelichting op artikel 2. Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering

(artikel 6.13, lid 2, sub b en c Wro);

De gemeente Dronten stelt eisen aan de inrichting van het openbaar gebied. In het Beeldkwaliteitsplan Swifterbant-Zuid en het 'Handboek Openbare Ruimte' van de gemeente Dronten is aangegeven op welke manier en volgens welke kwaliteits- en functionele eisen de openbare ruimte wordt ingericht, hoe bouwrijp wordt gemaakt, en welke nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd. Deze inrichtingseisen zijn in dit exploitatieplan als locatie-eis opgenomen in de regels van dit exploitatieplan. Bij verdere uitwerking op bestekniveau kunnen burgemeester en wethouders in aanvulling op de locatie-eisen op detailniveau nadere eisen stellen.

Toelichting op artikel 3. Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten

(artikel 6.13, lid 2, sub c Wro);

Alle werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten en leveringen voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, zoals bedoeld in dit exploitatieplan, dienen te worden aanbesteed overeenkomstig artikel 3 van dit exploitatieplan. Deze gemeente is verantwoordelijk voor het correct aanbesteden van overheidsdiensten. Met dit artikel worden de Europese, nationale en gemeentelijke regels met betrekking tot aanbesteden van werken en werkzaamheden (de aanbestedingsplicht) doorgelegd aan (zelf)ontwikkelende partijen in het gebied.

Toelichting op artikel 4. Verbodsbepaling

In deze regels van het exploitatieplan zijn de strafbepalingen opgenomen. Overtreding van de regels behorende bij dit exploitatieplan is aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet economische delicten.

Toelichting op artikel 5. Afwijken van dit exploitatieplan

(artikel 6.13, lid 2, sub e Wro)

In dit artikel is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de verbodsbepaling van artikel 4, mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en de functie van de bouwvlakken of openbare ruimte, of indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

Toelichting op artikel 6. Slotbepaling

Dit artikel betreft de wijze van aanhaling van de regels van het exploitatieplan.

Hoofdstuk 5: De exploitatieopzet

De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan. Hieronder leest u een samenvatting en een toelichting op de exploitatieopzet van het exploitatieplan Swifterbant-Zuid.

Voor gronden waarvoor nog een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld, heeft de exploitatieopzet een globaal karakter. Een uitwerkingsplan treedt niet eerder in werking, dan op het moment dat voor de betreffende gronden dit exploitatieplan nader gedetailleerd is uitgewerkt.

5.1 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied beslaat twee percelen (kadastraal nr. B 2733 groot 41,4 hectare groot en perceel B 555 groot 8 m2. Binnen het exploitatiegebied ligt een te handhaven woning/boerderij met een kavel oppervlakte van 0,28 hectare.
Van het te ontwikkelen gebied is circa 17,2 hectare uitgeefbaar terrein. Het openbaar gebied beslaat circa 23,9 hectare.

In tabel 1 is een gedetailleerd overzicht weergegeven van het ruimtegebruik voor het totale exploitatiegebied.

Tabel 1: Overzicht ruimtegebruik	Oppervlak	Eenheid	Percentage
Plangebied Bestemmingsplan	414.040	m2	100,0%
Te handhaven elementen	2.827	m2	0,7%
Gebied vallend onder exploitatieplan	411.213	m2	99,3%
Openbaar groen	135.725	m2	33,0%
Water	31.311	m2	7,6%
Infra (wegen, stoep, fietspad, parkeren)	72.346	m2	17,6%
Uitgeefbaar	171.830	m2	41,8%
Totaal	**411.213**	**m2**	**100,0%**

Tabel 1 Overzicht ruimtegebruik

5.2 Inbrengwaarden

De inbrengwaarden van de gronden van het plangebied zijn vastgesteld door een onafhankelijk en beëdigd taxateur. Voor het exploitatieplan is een taxatierapport opgesteld door Kendes Rentmeesters uit Veenendaal. In Tabel 2 is de totale geraamde inbrengwaarde opgenomen.

Inbrengwaarden	Oppervlak	Eenheid	Bedrag
Inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplan	411.213	m2	€ 10.330.325

Tabel 2 Raming van de inbrengwaarden

De inbrengwaarde van de gronden is bepaald met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro en artikel 6.2.3 Bro lid a tot en met d.

5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie

In deze paragraaf zijn de andere kosten in verband met de exploitatie opgenomen, zoals wettelijk bepaald in artikel 6.13 Wro, lid 1, onderdeel c, sub 2. Welke werken en werkzaamheden in deze kostenpost worden uitgevoerd is reeds omschreven in hoofdstuk 2.

Het gaat om de kosten ten aanzien van onderzoeken, slopen, ophogen en saneren, voorzieningen (bouw- en woonrijp maken van het gebied), overige kosten (zoals kosten voor bovenwijkse voorzieningen), plankosten, tijdelijk beheer, planschade en (historische) rentekosten. Bij de verschillende kosten is verwezen naar de betreffende onderdelen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.4 Bro).

5.3.1 Onderzoeken, saneren, dempen oppervlaktewateren, verrichten grondwerken (art. 6.2.4 lid a & b van het Bro)

Voor het exploitatiegebied worden kosten geraamd voor onderzoeken bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken met inbegrip van egaliseren, ophogen en afgraven. In tabel 3 zijn de kosten voor onderzoeken, saneren, dempen en grondwerken, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

Onderzoeken en sanering (art. 6.2.4. Bro lid a. & b.)	Bedrag
Onderzoeken en sanering	€ 200.000

Tabel 3 Raming kostenpost onderzoeken, saneringen en grondwerken

5.3.2 Aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied (art. 6.2.4 lid c van het Bro)

Onder de aanleg van voorzieningen worden de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied verstaan (nader toegelicht in artikel 6.2.5 van het Bro). De werken en werkzaamheden voor het exploitatieplan Swifterbant-Zuid die hieronder vallen zijn omschreven in hoofdstuk 2 van dit exploitatieplan. In Tabel 4 zijn de kosten voor de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

BRM / WRM (art. 6.2.4. Bro lid c.)	Bedrag
Kosten van aanleg voorzieningen	€ 18.608.438

Tabel 4 Raming kostenpost aanleg voorzieningen

5.3.3 Overige kosten (art. 6.2.4 lid c en e van het Bro)

Ten behoeve van de exploitatie van Swifterbant-Zuid worden kosten gemaakt buiten het exploitatiegebied. Deze kosten worden ten behoeve van het exploitatiegebied gemaakt en het exploitatiegebied heeft daarvan profijt. In Tabel 5 zijn de kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied of die met een bovenwijks karakter, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

Overige kosten (art. 6.2.4. Bro lid c. & e.)	Bedrag
Rotonde noordontsluiting Bisonweg	€ 600.000
Rotonde aanpassing zuidzijde bijdrage	€ 200.000
Aansluiting Biddingweg	€ 200.000
Verlaging snelheid Bisonweg naar 50 km/h	€ 150.000
Totaal	€ 1.150.000

Tabel 5 Raming kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied of met een bovenwijks karakter

Evenredigheid bovenwijkse kosten

Kosten met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen buiten het exploitatiegebied, maar met nut voor het exploitatiegebied, dan wel kosten binnen het exploitatiegebied met nut voor meerdere exploitaties

(bovenwijkse kosten) zijn naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet, conform artikel 6.13 lid 6 van de Wro. Het gaat om:

- De aanleg van één nieuw te realiseren rotonde in de Bisonweg, zie afbeelding 1);
- De aanleg van een aansluiting op de bestaande rotonde in de Bisonweg, zie afbeelding 1);
- De aanleg van een reguliere verkeersaansluiting op de Biddingweg;
- Aanpassingen aan de Bisonweg tussen de nieuw te realiseren rotonden en de bestaande rotonde ter verlaging van de snelheid naar 50 km/h.

De kosten hebben een bovenwijks karakter. De kosten worden echter enkel ten behoeve van het exploitatiegebied gemaakt.
De kosten met een bovenwijks karakter worden derhalve volledig aan Swifterbant-Zuid toegerekend. Op onderstaande afbeelding 1 is de ligging van de betreffende gebieden weergegeven.

De overige aansluitingen en aanpassingen betreffen langzaam verkeer aansluitingen en zijn minder ingrijpend en beperkt in kosten.
De kosten hiervan komen echter ook volledig voorrekening van de ontwikkeling Swifterbant-Zuid en zijn verwerkt in de kosten Bouw- en woonrijp maken in het Exploitatieplan. De geraamde kosten zijn globaal van aard.

Afbeelding 1 Globaal overzicht van de aansluitingen op de omliggende infrastructuur

Aanleg Rotonde, aanpassing en aansluiting Bisonweg en Biddingweg

De aansluitingen op de Bisonweg dient via een rotonde en een aansluiting op de bestaande rotonden te worden gerealiseerd. Een reguliere aansluiting doormiddel van een kruispunt ter plaatse van de nieuwe rotonden heeft naar verwachting te weinig capaciteit voor een goede verkeersafwikkeling. De aansluiting op de bestaande rotonde kan de verwachte verkeersintensiteit wel aan. De aanpassing van het tracé tussen de nieuwe rotonden en de bestaande rotonde naar 50 km/h is noodzakelijk om de geluidsbelasting terug te brengen en woningbouw mogelijk te maken in de westelijke zone van het gebied.

De aansluiting op de Biddingweg kan volstaan met een reguliere aansluiting. De verwachte verkeersintensiteit is lager dan bij de aansluitingen op de Bisonweg. Daarom wordt het realiseren van een rotonden niet noodzakelijk geacht.

Profijt: het exploitatiegebied heeft profijt van de nieuwe rotonde, aanpassing en aansluitingen

Het profijt van de nieuwe rotonde en aansluitingen is in beginsel alleen voor de ontwikkeling Swifterbant-Zuid. De bestaande bebouwing heeft per saldo geen profijt van de verkeerstoename, omdat in de huidige situatie (zonder de nieuwe ontwikkelingen) het wegvak voldoet. De maatregelen zijn dus in de toekomst noodzakelijk voor de borging van een goede ontsluiting van Swifterbant-Zuid. Het is voor de ontwikkeling een essentieel gegeven voor een goede verkeersafwikkeling. Swifterbant-Zuid heeft daarom profijt aan een nieuwe rotonde en de aansluiting op de bestaande rotonde. Daarnaast heeft alleen de ontwikkeling profijt van de aanpassing van de Bisonweg naar 50 km/h. Deze maatregel is alleen noodzakelijk om woningbouw in de westelijke zone te kunnen realiseren.

Toerekenbaarheid: de rotonde, aanpassing en de aansluiting zijn toerekenbaar aan het exploitatiegebied

Tussen de ontwikkeling van Swifterbant-Zuid en de aanleg van de rotonde, de aansluitingen en de aanpassingen bestaat een direct causaal verband. De rotonde, de aansluiting dienen en de aanpassingen te worden aangelegd ten behoeve van het exploitatiegebied, zonder de ontwikkeling van Swifterbant-Zuid zou de aanleg van een rotonde , de aanpassing van de Bisonweg, een aansluiting op de bestaande rotonde en op de Biddingweg niet nodig zijn. De rotonde, de aanpassingen en de aansluitingen zijn daarom toerekenbaar aan het Swifterbant-Zuid.

Proportionaliteit: kosten van de voorziening vallen gedeeltelijk ten laste van het exploitatiegebied

De rotonde en de aansluiting worden aangelegd als gevolg van de ontwikkeling van het exploitatiegebied. De voorzieningen zijn niet van nut voor andere ontwikkellocaties.

De kosten zijn conform artikel 6.13 lid 6 van de Wro evenredig toegedeeld. Het evenredigheidsbeginsel is gebaseerd op de totale groei van verkeersintensiteit op het wegvak als gevolg van de ontwikkellocatie. Hierbij is de volgende verdeling aangehouden:

Relatie rotonde en aansluiting	Aandeel	Bedrag
Rotonde noordontsluiting Bisonweg	100%	€ 600.000
Rotonde aanpassing zuidzijde bijdrage	100%	€ 200.000
Aansluiting Biddingweg	100%	€ 200.000
Verlaging snelheid Bisonweg naar 50 km/h	100%	€ 150.000
Totaal	100%	€ 1.150.000

Tabel 6 Raming aanleg rotonde en aansluiting (met toepassing van art. 6.13 lid 6 Wro)

5.3.4 Toekomstige bouwlocaties (art. 6.2.4 lid f van het Bro)

In de exploitatieopzet is geen rekening gehouden met kosten voor exploitatie van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

5.3.5 Plankosten (art. 6.2.4 lid g t/m j van het Bro)

Voor de bepaling van de omvang van de plankosten is (op grond van art. 6.2.6 van het Bro) een inschatting gemaakt middels de plankostenscan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). Deze scan maakt onderdeel uit van de 'Regeling plankosten exploitatieplannen 2017' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu[1]. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. De uitkomsten van de plankostenscan zijn opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan. In Tabel 7 zijn de kosten met betrekking tot de plankosten opgenomen.

Plankostenscan (art. 6.2.4. Bro lid g. t/m j.)	Bedrag
Plankostenscan	€ 4.494.877

Tabel 7 Raming van de plankosten

5.3.6 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 lid k van het Bro)

In de exploitatieopzet is geen rekening gehouden met kosten voor tijdelijk beheer, omdat dit niet van toepassing is.

5.3.7 Planschade (art. 6.2.4 lid l van het Bro)

In de exploitatieopzet zijn geen kosten geraamd voor planschade.

5.3.8 Niet terugvorderbare BTW en rente (art. 6.2.4 lid m en n van het Bro)

In de exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met niet-terugvorderbare btw en/of overige belastingen die ten laste van de exploitatie vallen. Wel zijn er in de exploitatieopzet rentekosten en kostenstijgingen opgenomen. In Tabel 8 zijn de toerekenbare rentekosten en kostenstijging, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

BTW, rente (art. 6.2.4. Bro lid m en n) en kostestijginen	Bedrag
BTW	€ -
Rente (kosten)	€ 4.675.059
Kostenstijging	€ 3.412.027
Totaal	€ 8.087.086

Tabel 8 Raming kostenpost btw, rente en kostenstijging

[1] Op basis van de regeling worden de te hanteren tarieven jaarlijks geïndexeerd met de geldende salarisschalen van de cao voor gemeenteambtenaren, voor dit exploitatieplan is de plankostenscan versie 2018 gehanteerd.

5.4 Percentage gerealiseerde kosten

In de exploitatieopzet is conform artikel 6.2.8 van het Bro vermeld welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is. De totale kosten op eindwaarde bedragen circa € 42,9 mln. (prijspeil 31-12-2031). Per 01-01-2021 is 25,0% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk de inbrengwaarde per 01-01-2021 en een deel van de plankosten, samen ca. € 10,7 mln.

5.5 Opbrengsten

Voor de exploitatie van Swifterbant-Zuid is gebruik gemaakt van een twee vaste vierkante meterprijzen voor het gehele uitgeefbare gebied. De waarde van het uitgeefbaar terrein in het gebied De luwte is gesteld op € 205,- per m2. En in het gebied Swifterduin is dit € 220.-, per m2. De opbrengsten zijn in de exploitatieopzet opgenomen. In Tabel 9 is een overzicht opgenomen van de totale opbrengsten voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied Swifterbant-Zuid. De genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Opbrengsten	Oppervlak	Prijs/m2	Bedrag
Opbengsten In de luwte	115.066	€ 205,00	€ 23.588.605
Opbrengsten Swifterduin	56.764	€ 220,00	€ 12.488.067
Rente (opbrengsten)			€ 3.196.041
Opbrengstenstijging			€ 4.130.106
Totaal	171.830		€ 43.402.820

Tabel 9 Raming van de opbrengsten op basis van een gemiddelde grondprijs per m²

5.6 Tijdvak en fasering

Voor realistische weergave van kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet is een tijdvak aangehouden van 11 jaar. In de exploitatieopzet zijn alle (kosten en) opbrengsten gefaseerd.

In de exploitatieopzet worden de gronden ingebracht op prijspeildatum 01-01-2021. De inbrengwaarden zijn wel kosten, maar worden in mindering gebracht op de verhaalbare exploitatiebijdrage. Daarom is het faseren van deze kosten niet benodigd.

5.7 Parameters

De gemeente hanteert prijspeildatum 01-01-2021. Voor de rente van de kasstromen is 1.57% per jaar gehanteerd. In de exploitatieopzet is een kostenstijging (inflatie) voor de lange termijn van 3,00% gehanteerd en na het tiende jaar wordt dit 4%. Voor de opbrengsten is een stijging van 2,00% op jaarbasis aangehouden en na het tiende jaar 0%.

5.8 Resultaat

Het saldo van de exploitatieopzet is circa € 0,4 miljoen positief (netto contant). De kosten zijn per kostenpost opgenomen in de exploitatieopzet (zie bijlage 3). De totale kosten op eindwaarde zijn geraamd op circa € 42,9 miljoen. De opbrengsten zijn per eigenaar en per deelgebied inzichtelijk gemaakt in de exploitatieopzet (zie bijlage 3). De totale opbrengsten op eindwaarde zijn geraamd op circa € 43,4 miljoen.

In de onderstaande tabellen is het resultaat van de exploitatieopzet inzichtelijk gemaakt. De vermelde bedragen zijn (op eindwaarde, boven) en netto contant (Resultaat NCW, onder) op prijspeildatum.

Resultaat op eindwaarde (31-12-2031)		Bedrag
Kosten		€ 42.870.726
Opbrengsten		€ 43.402.820
Totaal	-	€ 532.095

Tabel 10 Resultaat exploitatieopzet op eindwaarde

Resultaat op startwaarde (01-02-2021)		Bedrag
Kosten		€ 34.479.340
Opbrengsten		€ 34.907.284
Totaal	-	€ 427.944

Tabel 11 Resultaat exploitatieopzet netto contante waarde

5.9 Exploitatiebijdrage

De totale kosten van de exploitatie worden verhaald op de aanvragers van omgevingsvergunningen voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro). De totale kosten bedragen circa € 42,9 miljoen (circa € 34.5 miljoen netto contant). De gemeente mag echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (de 'macroaftopping', zie artikel 6.16 van de Wro). In dit exploitatieplan zijn de totale opbrengsten hoger dan de totale kosten. De gemeente mag dus maximaal circa € 42,9 miljoen (circa € 34,5 miljoen netto contant) aan kosten verhalen. De macroaftopping is in Tabel 12 inzichtelijk gemaakt.

Macro-aftopping		Bedrag
Kosten		€ 34.479.340
Bijdragen en subsidies		€ -
netto te verhalen kosten		€ 34.479.340
Opbrengsten		€ 34.907.284
Maximaal te verhalen	-	€ 34.479.340

Tabel 12 Macroaftopping; bedragen netto contant (NCW)

Aan verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro) stelt het college van burgemeester en wethouders het voorschrift dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage verschuldigd is aan de gemeente. Dit, tenzij de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is. Bij de omgevingsvergunning stelt het college een termijn waarbinnen de betreffende exploitatiebijdrage dient te worden betaald (conform artikel 6.17 van de Wro).

Berekening van de exploitatiebijdrage

Op basis van de basiseenheid en de gewichtsfactor is per categorie een gewogen eenheid vastgesteld. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt berekend door het totale verhaalbare bedrag te delen door het aantal gewogen eenheden.

De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden zoals is toegedeeld in dit exploitatieplan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Een vergunning kan pas worden verleend na het vaststellen van een uitwerkingsplan en een nadere detaillering van dit exploitatieplan.

Als het aantal gewogen eenheden in de vergunningaanvraag hoger is dan in dit exploitatieplan is toegedeeld, wordt het in de aanvraag opgenomen aantal gewogen eenheden gehanteerd voor de berekening van de verschuldigde bijdrage.

Op deze bijdrage wordt de inbrengwaarden van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, alsmede de kosten die in verband met de exploitatie die de aanvrager zelf heeft gemaakt, in mindering gebracht. De in mindering te brengen zelfgemaakte kosten kunnen echter niet hoger zijn dan de raming van die kosten, zoals opgenomen in dit exploitatieplan.

In tabel 13 is een voorbeeldberekening opgenomen van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

Berekening Exploitatiebijdrage per 01-01-2021	Prijs/m2	Oppervlak	Bedrag
In de luwte	€ 205,00	115.066	€ 23.588.605
Swifterduin	€ 220,00	56.764	€ 12.488.067
Totaal (gemiddeld)	€ 209,96	171.830	€ 36.076.673
Opbrengstpotentie op basis van gemmidelde Prijs/m2	Prijs/m2	Prijs/m2 gemm.	Percentage
Opbrengstpotentie In de luwte	€ 205,00	€ 209,96	97,6%
Opbrengstpotentie Swifterduin	€ 220,00	€ 209,96	104,8%
Verhaalbare kosten per m2 uitgeefbaar per 01-01-2021	Prijs/m2	Oppervlak	Bedrag
Verhaalbare kosten per m2 uitgeefbaar gemiddeld	€ 200,66	171.830	€ 34.479.340
Verrekening inbrengwaarde	€ 25,12	411.213	€ 10.330.325
Netto verhaalbare kosten na verrekening inbrengwaarde	€ 140,54	171.830	€ 24.149.015
Verhaalbare kosten op basis van opbrengstenpotentie per m2 uitgeefbaar			
Verhaalbare kosten In de luwte	€ 137,22	115.066	€ 15.789.749
Verhaalbare kosten Swifterduin	€ 147,26	56.764	€ 8.359.267
Te verhalen kosten (na verrekening inbrengwaarde)			€ 24.149.015

Tabel 13 berekening exploitatiebijdrage

BEELDKWALITEITSPLAN

SWIFTERBANT- ZUID

SWIFTERBANT ZUID - 'WAAR DUIN EN POLDER SAMENKOMEN'

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

gemeente dronten

COLOFON

BEELDKWALITEITSPLAN SWIFTERBANT ZUID
Gemeente Dronten en BügelHajema Adviseurs

STATUS
Concept

DATUM
Oktober 2020

OPDRACHTGEVER
Gemeente Dronten

CONTACTPERSOON GEMEENTE
Jaap van Duin

CONTACTPERSOON BUGELHAJEMA ADVISEURS
Elsbeth Luning

INHOUDSOPGAVE

1.0	**INLEIDING**	**blz. 5**
	Plangebied	
	Koppeling met het bestemmingsplan	
	Regie op de beeldkwaliteit	
	Leeswijzer	
2.0	**stedenbouwkundig plan**	**blz. 7**
3.0	**Sferen en beeldkwaliteitsregels**	**blz. 13**
	Algemene regels	**blz. 14**
	Wonen in de luwte	blz. 16
	De Laan	
	De Kreek	
	De Bosrand	
	Wonen op het rivierduin	blz. 22
	Bijzondere bebouwing	blz. 24
	Alzijdige bebouwing in de bosrand	
	Hofwoniingen in de kreek	
	Hoekaccenten in de kreek	

Plangebied

1. INLEIDING

Het dorp Swifterbant gaat aan de zuidzijde uitbreiden met een nieuwe woonwijk. Swifterbant maakt deel uit van het unieke Flevolandse landschap. Een ingenieurslandschap dat tot in het kleinste detail is bedacht, zoals de landschapsvisie van de provincie Flevoland beschrijft. "Het ontworpen landschap van de polder is door de schaal van de ruimtelijke ingrepen en de inzet van karakteristieke ontwerpmiddelen in korte tijd uitgegroeid tot een robuust geheel met een eigen schoonheid. Deze robuustheid en herkenbaarheid is ontstaan op basis van een ontworpen, intense verweving van het waterbouwkundig bouwwerk, de maaiveldinrichting met de landbouwkundige verkaveling, de beplantingsstructuur, het netwerk van water en wegen en de combinatie tussen het nieuwe land en relicten van het oude land. Gezamenlijk vormen deze lagen in het landschap de essentie van de Flevolandse landschappelijke identiteit."

Swifterbant-Zuid is een nieuw te realiseren duurzame woonwijk met circa 700 woningen. De ambitie is om een duurzame, gezonde en veilige woonwijk te realiseren, die past binnen de Flevolandse identiteit en tegelijkertijd een eigentijdse 'laag' toevoegt.
In dit beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt enerzijds benoemd wat geregeld moet worden om de ruimtelijke kwaliteit van de woningen en openbare ruimte te waarborgen en anderzijds laat het ruimte voor nadere uitwerking met een hoog kwaliteitsniveau.

1.1 Het plangebied

Het plangebied Swifterbant-Zuid is gelegen aan de zuidzijde van Swifterbant tussen de Bisonweg aan de westzijde en de Biddingweg aan de zuid- en oostzijde. Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op de bestaande paardenweides nabij het Bospad. Aan de oostzijde in het plangebied is het bijbehorende agrarische erf gelegen.

1.2 Koppeling met het bestemmingsplan

De Ruimtelijke Hoofdstructuur die voor Swifterbant-Zuid is vastgesteld vindt zijn uitwerking in een stedenbouwkunig plan, voorliggend BKP en een bestemmingsplan. Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte, gebruik van de gronden en gebouwen regelt, bepaalt het BKP de verschijningsvorm. Het spreekt voor zich dat beide documenten ontstaan in wisselwerking met elkaar.

1.3 Regie op beeldkwaliteit

Gekozen is voor een opzet met flexibiliteit en een beperkt aantal regels.
Een Kwaliteitsteam bestaande uit onder andere een supervisor, welstand, vergunningverlening en een duurzaamheidsadviseur kan vervolgens bij de uitwerking van plannen de kwaliteit en samenhang van de beeldkwaliteit in Swifterbant-Zuid waarborgen. De mogelijkheid bestaat dat gezien de looptijd van het plan (van 10 jaar of meer) in latere fases de inzichten op de beeldkwaliteit veranderen en dat dit BKP via de beleidscyclus aangepast wordt. Dit BKP is bedoeld ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is.

1.4 Leeswijzer

Dit BKP geeft een indruk van de groene planopzet en beoogde sferen in de deelgebieden. In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Hier worden belangrijke thema's toegelicht en algemene uitgangspunten geformuleerd. In hoofdstuk 3 worden de twee deelgebieden beschreven en de sferen en accenten binnen de deelgebieden. Er wordt een beeld geschetst van de ruimtelijke kenmerken van de openbare ruimte en bebouwing. En er worden kwaliteiten benoemd passend bij de beoogde sfeer. Met een beperkt aantal regels wordt vervolgens beschreven waaraan ten minste moet worden voldaan om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Concept stedenbouwkundig plan Swifterbant -Zuid (sept. 2020)

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ontwerp ruimtelijke hoofdopzet

In het oorspronkelijke structuurplan voor de kern Swifterbant van een halve eeuw geleden was het ruime opgezette groene karakter een belangrijk uitgangspunt. Dit karakter en de groene omlijsting van de woonwijken door grote groengebieden zoals (dorps)bossen, sportvelden en recreatiegebieden vormen ook nu nog de schakel tussen de woongebieden en het buitengebied. De bossen zijn hoofdzakelijk aan de zuidwestzijde van de kernen gelegen om de inwoners van de kernen beschutting te bieden tegen de wind. Door de groene randen heeft Swifterbant een introvert karakter dat sterk contrasteert met de grootschalige openheid van de landbouwgebieden waarin ze zijn gelegen. Het landschap van de polder wordt gekenmerkt door de strakke lijnen van wegen, watergangen en lanen en de grote openheid in contrast met de met bos omrande kernen. In een verder verleden zag het landschap er heel anders uit. Duizenden jaren geleden zocht een grillige rivier haar weg in het gebied en ontstonden rivierduinen. Een tijd waarin de mens een droge plek zocht om te wonen en de Swifterbantcultuur ontstond.

Een ontwerpteam bestaande uit een vertegenwoordiging van inwoners van Swifterbant en belanghebbenden heeft op basis van deze inspiratie een drietal denkrichtingen ontwikkeld voor Swifterbant-Zuid. Een poldermodel, In de luwte met een bosrijke omarming en Rivierduin geïnspireerd op de rivierduinen in de ondergrond. Deze zijn voorgelegd aan de inwoners van Swifterbant en de voorkeur voor Rivierduin in combinatie met In de Luwte is vertaald in een Ruimtelijke Hoofdstructuur. Dit is door de raad in juni 2020 vastgelegd.

Dit Ruimtelijke Hoofdstructuur is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Daarin zijn de voorkeursdenkrichtingen ‘Rivierduin’ en ‘In de Luwte’ gecombineerd in een hoofdopzet met twee gebiedsdelen met elk hun eigen sfeer en identiteit. Bijgaande afbeelding geeft een indruk van het stedenbouwkundige plan. Dit betreft geen eindplan, gedurende de fasering kunnen buurten wijzigen (binnen de gestelde randvoorwaarden van de ruimtelijke hoofdstructuur en dit BKP).

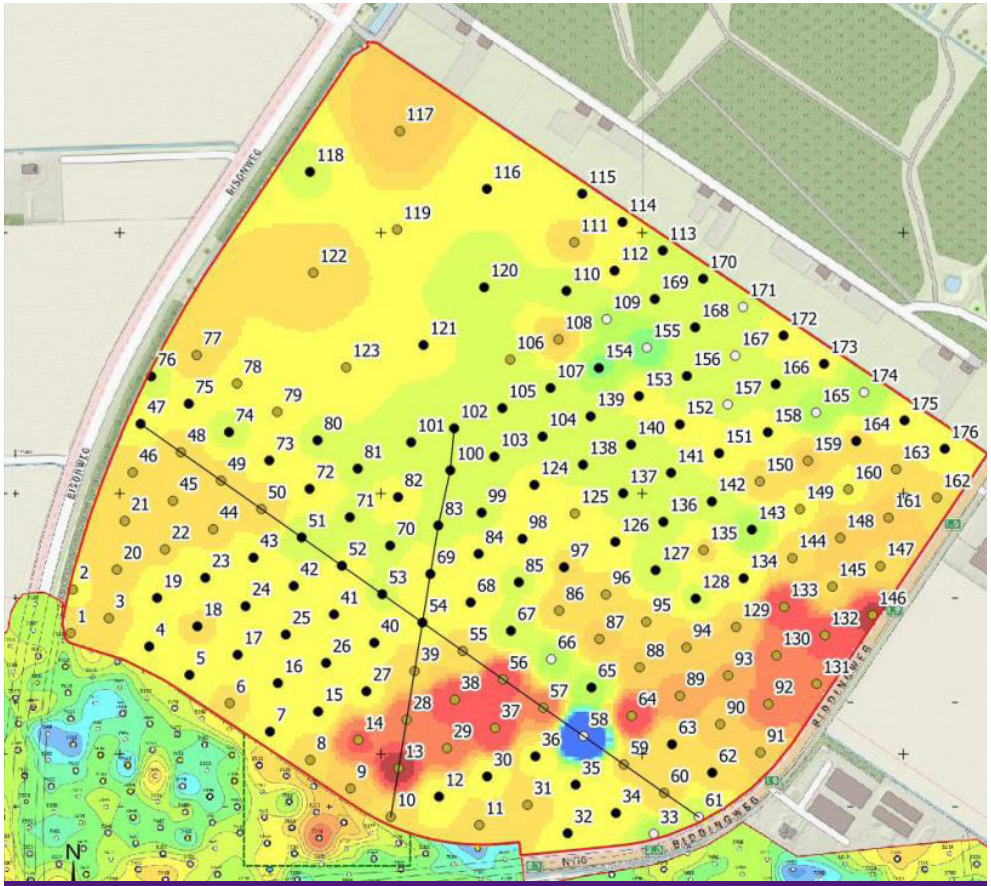
‘Wonen in de luwte’ sluit goed aan bij het groen en bosrijke aanzien van Swifterbant. Dit gebiedsdeel bevindt zich met name aan de noordwestzijde van Swifterbant-Zuid. De buurt ligt in de luwte van een nieuw windbos dat aan de westzijde wordt gecreëerd. Een afwisseling in traditioneel ogende buurten die aan de bosrand, aan het water of het openbaar groen zijn gelegen. Doorzichten door de wijk geven zicht op het omringende polderlandschap.

‘Wonen op het rivierduin’ is geïnspireerd op het oorspronkelijke landschap met de rivierduinen. Een nieuwe duinachtige woonomgeving met natuurlijke beplanting, hoogteverschillen en lager gelegen ‘kreken’. In dit gedeelte van de wijk zijn de kavels van de woningen kleiner dan ‘In de luwte’, maar de voor- en of achtertuin in feite veel groter in de vorm van het openbare en avontuurlijke rivierduingebied. De overgang tussen privé en openbaar wort op een zo natuurlijke manier vorm gegeven en tussen clusters struweel door is er zicht op het omliggende polderlandschap. Een centrale gebogen hoofdontsluitingsweg, voorzien van een statige laanbeplanting verbindt de verschillende buurten met elkaar en sluit op twee punten aan op de Bisonweg.

De wijk wordt dooraderd en omrand door een kreek en groenzones. Door de wijk en langs de randen ligt een fijnmazig wandelpadennetwerk dat aansluit op het toekomstige Swifterpark ten zuiden van de wijk.
Zo ontstaat een rivierduinlandschap dat uitdaagt om naar buiten te gaan, te bewegen en een ontspannen gevoel oproept. Een permanent vakantiegevoel?

Cultuurhistorie en archeologie

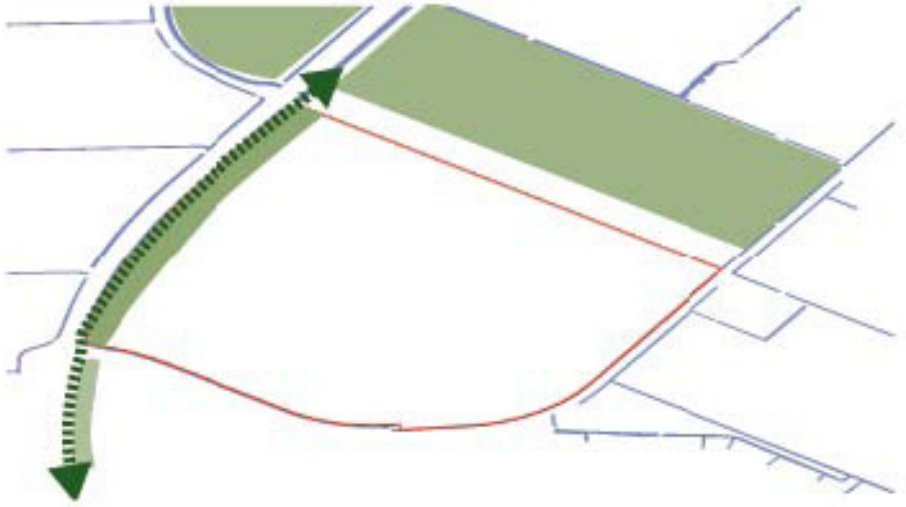
In het zuidoostelijke en zuidelijk deel van het plangebied zijn oude rivierduinen in de ondergrond aangetroffen. Deze delen transformeren op historisch verantwoorde wijze naar een uniek landschap van rivierduinen, natuurlijke beplantingen in overgang naar de omringende lager gelegen 'kreken'.



Kaart met locatie oude rivierduinen (rood gekleurde gebied)

Landschappelijke aanhechting op omgeving

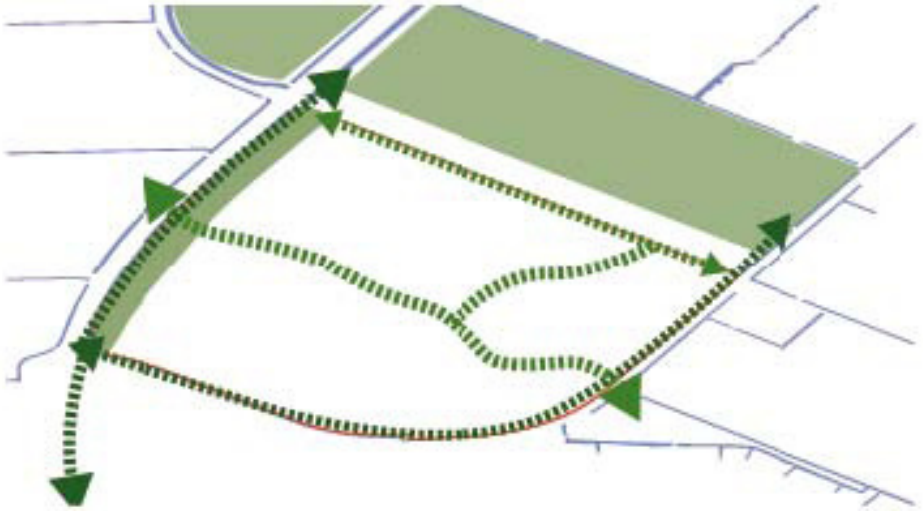
Swifterbant wordt gekenmerkt door de omarming van grootschalige bossen aan de west- en zuidzijde van het dorp. Deze windsingels en bossen zorgen voor luwte en een aangenaam woonklimaat. In het voorkeursmodel zijn nieuwe windsingels aan de west- en zuidzijde voorzien als nieuwe omarming van de wijk. Ook in het Swifterpark is een windbos aan de westzijde voorzien. Samen met deze groenstructuur vormt dit een voortzetting van het groene en bosrijke aanzien van Swifterbant.



Principe landschappelijke aanhechting

Groenstructuur

In de westrand van de wijk vormen robuuste bosstroken een verbinding met
Een natuurlijke groenstructuur vlecht zich door de wijk heen, met kruidenrijke gras- en struweelzones en watergangen met natuurvriendelijke oevers. gevarieerde bomenlanen langs de hoofdontsluiting zorgen voor een structurerend element in de wijk. De oostzijde van de wijk toont haar gezicht in de vorm van een natuurrijk woongebied. Het is hierbij de ambitie de sfeer van een rivierduinlandschap zo dicht mogelijk te benaderen.



Principe groenstructuur

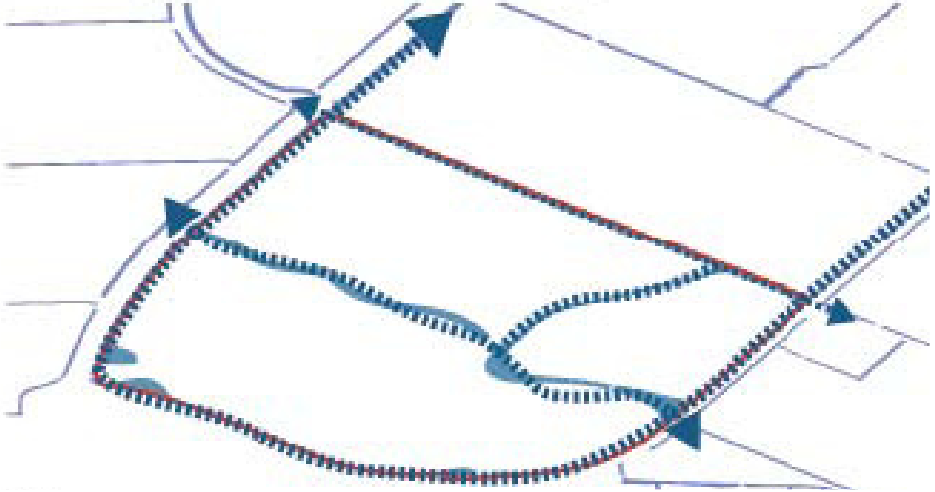
Duurzame woonwijk

Uitgangspunt vormt de realisatie van een duurzame wijk. In de wijk zal geen gasnet worden aangelegd. De duurzaamheidsvisie geeft een beeld van geschikte energievoorzieningen, duurzame mobiliteit en materiaalgebruik. Innovatie en bewezen bestendig gebruik kunnen daarbij hand in hand gaan. Ook de zongerichte oriëntatie van de woningen vormt een belangrijk uitgangspunt. De ambities en maatregelen uit de duurzaamheidsvisie zijn vertaald in het stedenbouwkundige plan en in voorliggend beeldkwaliteitsplan. Voor de conclusies en adviezen verwijzen wij naar het het uitgebreidere document 'Duurzaamheidsvisie gebiedsontwikkeling Swifterbant Zuid, gemeente Dronten', d.d. 1-5-2020.

Voorbeeld van Indak" zonnepanelen op zuidzijde

Water (kreken, watergangen en natuurvriendelijke oevers)

Een stelsel van kreken en watergangen met natuurvriendelijke oevers verzorgt de afwatering van regenwater en kwel. De grotere wateroppervlaktes in het midden van de wijk bufferen de piekafvoer. Er wordt een goede balans gezocht tussen de benodigde oppervlakte aan watergangen en groen, om ijzerrijk (bruin) water te voorkomen. Watergangen zijn met elkaar verbonden en zorgen voor doorstroming.



Principe waterstructuur

Watergangen met natuurvriendelijke oevers

Infrastructuur

Op de Biddingweg wordt een aansluiting gemaakt in combinatie met een veilige voetgangersontsluiting van het zuidelijk gelegen Swifterpark. Het Swifterpark wordt ontwikkeld tot een natuur- en educatiepark en voegt een prachtig park met wandelpaden als uitloopgebied toe aan de nieuwe woonwijk.
Voor fietsers en voetgangers worden twee 'doorsteken' als verbindingen tussen de noordelijk gelegen paardenweides opgenomen. Langs de bosrand en de paardenweides ten westen van de Bisontocht is een derde lang-zaamverkeersontsluiting voorzien, die de verbinding maakt met de Bloemenbuurt. Deze route wordt sociaalveilig ingericht en voorzien van goede en duurzame verlichting.
Het gehele plangebied van Swifterbant-Zuid komt binnen de bebouwde kom te liggen, waarbij het snelheidsregiem op de omliggende wegen Bisonweg en Biddingweg naar 50 km/u gaat.
De infrastructuur gaat uit van minimale verharding, zodat het groen en landschap optimaal tot zijn recht komt. Ook vanuit de duurzaamheidsambities is dit het streven. Waar dat kan wordt centraal geparkeerd op lommerrijke parkeerplaatsen (om hitte-eilanden te voorkomen) en op eigen erf. Omdat in de hele wijk 30 km/u gaat gelden, kunnen fietsers overal op de rijbaan. Twee fiets- en voetgangersverbindingen door het noordelijk gelegen bos zorgen voor korte lijnen met het dorp. Voor voetgangers komen aparte paden. Een goede toegankelijkheid (ook voor minder validen) is een vereiste.

Flexibiliteit in woningtypen

In de deelgebieden zijn woonbuurten met verschillende woningtypen opgenomen. Het plangebied wordt in fasen gerealiseerd, waardoor in iedere fase een aanbod van verschillende woningen "op de markt" komen. De woningaantallen die zijn aangegeven zijn bij benadering. Binnen het plangebied is het mogelijk om flexibel met woningtypes om te gaan. Dit betekent dat op een plaats waar rijenwoningen zijn aangegeven in de verkaveling er twee-onder-een-kapwoningen kunnen komen, maar ook omgekeerd.

Bewegen en spelen

De toegankelijkheid van de openbare ruimte voor kinderen en ouderen verdient extra aandacht. Kinderen moeten veilig kunnen spelen en de beschikking hebben over een diverse, natuurlijke en avontuurlijke speelruimte in het groen dichtbij huis. Dit wordt ook ondersteund in het speelruimteplan van de gemeente Dronten.
Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Daarom dient, naast de woningvoorraad, ook de openbare ruimte levensloopbestendig te worden ingericht.

Avontuurlijke speelplekken in het groen gelegen

Kaart sferen en bijzondere bebouwing

3. SFEREN EN BEELDKWALITEITSREGELS

Visie op de beeldkwaliteit
Met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan als vertrekpunt is een visie ontwikkeld op de beeldkwaliteit. De stedenbouwkundige hoofdopzet bestaat uit twee gebiedsdelen: wonen in luwte en wonen op het rivierduin. Bij het wonen op het rivierduin in het oostelijke deel van het plangebied wordt de rijke historie van het gebied beleefbaar gemaakt. De hoger gelegen rivierduinen die bij archeologisch onderzoek zijn aangetroffen heeft geïnspireerd tot het creëren van een uitdagende nieuwe duinachtige woonomgeving met natuurlijke beplanting, hoogteverschillen en lager gelegen 'kreken'. Het gebied oogt avontuurlijk en groen met grassen, opgaand groen (inheemse soorten) en fruit-en besdragende struiken en bomen. Dit gedeelte van de wijk krijgt een informeel karakter waarbij grenzen tussen privé en openbaar op een natuurlijke manier in elkaar overgaan.

Het wonen in de luwte van het nieuwe windbos dat aan de westzijde wordt gecreëerd is een afwisseling in meer traditionele buurten die aan de bosrand, aan het water of het openbaar groen zijn gelegen.
De openbare ruimte in dit gebiedsdeel is een groene dooradering in 'oorspronkelijke Swifterbant-sfeer'. In dit beeldkwaliteitsplan is dit vertaald naar de sfeer 'De kreek'.
Dit betreft plas-dras gebieden, rietkragen, ruigte met struweel, hier en daar een (klim) boom, waterlopen, elementen van hout, fruitbomen en (moes)tuinen. Hierbinnen

Impressie oorspronkelijk landschap Swifterbant-cultuur, bron: RAAP Magazine

liggen de paden, speelplekken en parkeerplaatsen, maar ook de woningen opgenomen als onderdeel van de sfeer.
Een belangrijk onderdeel van wonen in de luwte is de bosrand aan de west- en noordzijde. Het is hier besloten, natuurlijk ingericht met loofbomen en hagen. Op een aantal plekken

in het plan zijn bijzondere bebouwingsaccenten op markante zichtpunten, zoals alzijdige appartementen gebouwen, hofwoningen en verbijzonderde hoekwoningen.

Om de beoogde identiteit tot uiting te laten komen en de ruimtelijke kwaliteit van de hoofdstructuur te waarborgen wordt er met behulp van referentiebeelden een beeld geschetst van de beoogde sferen voor Swifterbant-Zuid en er worden specifieke beeldkwaliteitsregels benoemd.

De sferen en accenten zijn als volgt onderverdeeld:

A. Wonen in de luwte
1. De laan
2. De kreek
3. De bosrand

B. Wonen op het rivierduin

C. Bijzondere bebouwing
1. Alzijdige appartementen in de bosrand
2. Hofwoningen
3. Verbijzonderde hoekwoningen

ALGEMENE REGELS

ONDERDEEL	BEELDREGEL
Verkaveling en bebouwing	+ Zoveel mogelijk flexibel met stroken in diepte van 30m of 25m (voor sociale huurwoningen) + Woningen hebben hun hoofdoriëntatie op de openbare ruimte. Op hoeken van straten hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie. Kopgevels die vol zichtbaar zijn hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, entreepartijen en/of erkers een rol spelen + Regels opnemen over rooilijnen van bebouwing en de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen. + Daar waar zij- of achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte dient de erfafscheiding duurzaam en zorgvuldig en met groen te worden vormgegeven + Voor Swifterbant-Zuid is gekozen voor eenheid in materiaal- en kleurgebruik ter versterking van de samenhang per deelgebied. Passend bij het landelijke karakter worden traditionele materialen voorgeschreven, zoals bakstenen gevels in aardtinten van geel tot bruin afgewisseld met keimwerk en hout, rood of anteraciet gedekte pannendaken en kozijnen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering of detaillering + NIET: samengestelde daken, witte gevels en gebruik van opvallende kleuren
Groenstructuur	+ Landschapszones vormen de hoofdstructuur + Omarming van de wijk door brede boszones en waterrijke zones + Langzaam verkeersverbindingen liggen in het groen + In de groenstructuur is ruimte voor struinpaden en speelmogelijkheden
Straatprofiel	+ In ieder geval aan één zijde van de straat is ruimte voor een ononderbroken groenstructuur + Parkeren op eigen erf + Het overige parkeren wordt meegenomen in ‘parkeerkoffers’ + Gevarieerd stratenpatroon zonder te lange rechte lijnen + gehele wijk 30 km/u inrichting of woonstraat
Woningtypen	+ Dvers woningaanbod met verschillende typologieën + Bouw voor verschillende doelgroepen

DUURZAAMHEID	
Openbare ruimte	+ Balans zoeken tussen realiseren van opgaand groen (bomenrijen, bosstroken en bosjes) en zo min mogelijk (toekomstige) beschaduwing van dakvlakken (om toepassing van PV-cellen mogelijk te maken) + De elementen in de openbare ruimte als bruggen, straatmeubilair, speeltoestellen worden op elkaar afgestemd, ogen als één familie en zijn gemaakt van robuuste en duurzame materialen + Ruimte reserveren in de openbare ruimte voor gescheiden afvalinzameling
Sociaal en mobiel duurzaam	+ Openbare ruimte die uitdaagt tot spelen en bewegen + Uitgebreid fiets- en voetpadennetwerk dat de wijk dooraderd + Autoluwe buurten + Wegen- en padenstructuur die stimuleert om op de fiets naar de voorzieningen te gaan. + Parkeerplaatsen aan het begin van de straten voor bezoekersparkeren en 2e auto + Laadpunten voor elektrische auto's op de parkeerplaatsen + Ruimte voor deelauto's
Natuur en waterberging	+ Waterberging in groenstructuren + Natuur als bloemrijke graslanden, ruigte, houtsingels en ruimte voor bomen
Nutsvoorzieningen	+ Ruimte reserveren voor tijdelijke opslag van energie. + Gebouwen moeten passen qua beeldkwaliteit in het betreffende sfeerdeelgebied. + Duurzame openbare verlichting
Woningen	+ Dakoppervlak van minimaal 16 m2 voor opwekking elektriciteit (PV-panelen) of op bijgebouw + PV-cellen geïntegreerd in de kap of in dezelfde hellingshoek + Rekening houden met bodemlussen voor warmtesysteem + Goede zonoriëntatie + Bij plat dak pv-cellen en/of een sedumdak (dit zorgt voor isolatie van de woning, voorkomt opwarming van de panelen en zorgt voor biodiversiteit) + Laadpaal op de oprit mogelijk maken, paal integreren in tuin-ontwerp of architectuur woning?

WONEN IN DE LUWTE
DE LAAN

De ontsluitingsweg van Swifterband-Zuid is een doorlopende gebogen laan vanaf de nieuw te realiseren aansluitingen op de Bisonweg.
De laan is karakteristiek door haar gebogen wegverloop, de brede groenbermen waarin forse bomen (1e orde) kunnen groeien, de groene met hagen begrensde voortuinen en tradtionele bebouwing gericht op de laan. Er wordt extra aandacht besteed aan de biodiversiteit van de laan door extensief beheer en plaatsing van bijvriendelijke objecten.

Kwaliteiten die de laan moet bieden:

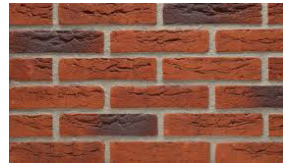
Openbaar gebied
- continue en rustig straatbeeld;
- brede kruidenrijke grasbermen, extensief beheerd;
- opritten mogelijk in waterdoorlatende verharding, zoals gras(beton)tegel)
- parkeren zoveel mogelijk 'uit het zicht', in de voortuin achter/tussen hagen;
- hemelwater wordt bovengronds afgekoppeld;
- bomen eerste grootte in de grasbermen op regelmatige plantafstand.
- De bomenlaan bestaat bij voorkeur uit diverse en deels bloeiende soorten.

Bebouwing
- representatieve voorzijde aan de laan;
- woningen in baksteen met gevelaccenten;
- vrijstaande of geschakelde woningen;
- woningen met twee lagen en kap;
- woningen met individuele uitstraling;
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk donkere en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend. Rietdak mag.
- maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein

SPECIFIEKE REGELS
+ Verhouding **verharding : groen** voortuin 50% < 50%;
+ **Altijd zadeldak** met zonnepanelen op zongerichte zijde;
+ **Groene erfafscheiding**: voortuin lage hagen, achtertuin haag of klimop
+ **Maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein**

Principeprofiel van de laan

Referenties sfeer De laan



Palet materiaal- en kleurgebruik sfeer De laan

WONEN IN DE LUWTE
DE KREEK

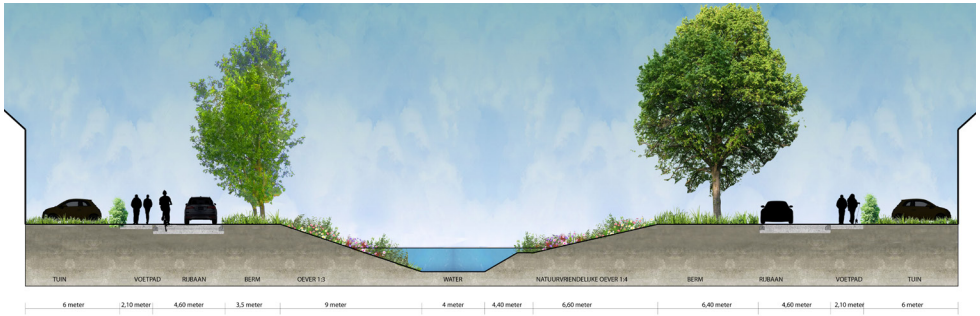
Waterrijke groenzones de wijk, geïnspireerd op de rivierduinen in de ondergrond en de Swifterbant cultuur waarmee Swifterbant sterk verbonden is dooraderen de wijk. De woonsfeer 'De kreek' is de natuurlijke en verbindende laag. De routes voor voetgangers en fietsers, speelplekken en wateroppervlaktes bevinden zich in deze sfeer. Door plas-draszones met wat ruigere begroeiing, het meer open karakter en gebruik van natuurlijke materialen als blank hout wordt een voelbare relatie met het water gelegd door de gehele wijk. Het water wordt ook bovengronds afgekoppeld. Het stroomt zichtbaar door de straten naar de lagere groenzones.
De openbare ruimte 'buigt' om de hoeken, in het ontwerp wordt er extra aandacht aan vloeiende hoeken en bochten besteedt.

Kwaliteiten die de kreek moet bieden:

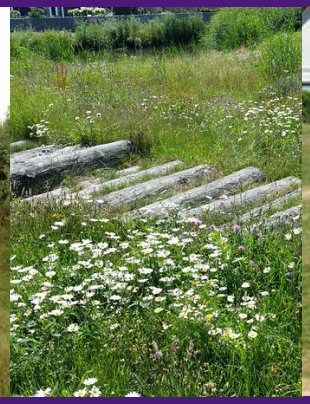
Openbaar gebied
- in elke straat openbaar groen;
- kruidenrijke grasbermen met wadi's/geulen richting de kreek, extensief beheerd;
- natuurvriendelijke oevers
- opritten en parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding, zoals gras(beton)tegel
- parkeren zoveel mogelijk 'geclusterd en uit het zicht', in groen omrande parkeerkoffers;
- hemelwater wordt bovengronds afgekoppeld en infiltreert in groen;
- inheemse bomen en struiken;
- natuurlijk spelen in het groen.

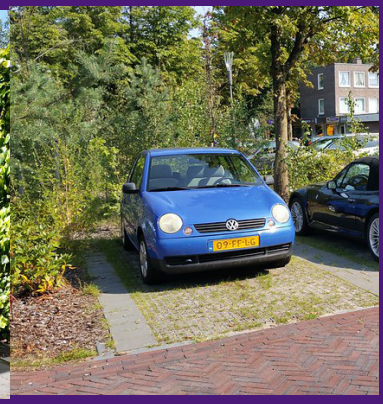
Bebouwing
- representatieve voorzijde;
- woningen in baksteen met gevelaccenten;
- woningen met twee lagen en zadeldak of platdak;
- houten beschoeiingen en vlonders in de tuinen, die over de hele lengte van het bouwblok hetzelfde zijn vormgegeven;
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk rode en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend. Ondergeschikte kleuraccenten die voorkomen in het gebiedsdeel rivierduin zijn mogelijk.
- minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein

SPECIFIEKE REGELS
+ Verhouding **verharding : groen** voortuin 50% < 50%;
+ Verhouding **vlonder : groene oever** achtertuin 40% < 60%;
+ **Altijd zadeldak** met zonnepanelen op zongerichte zijde of **platdak**;
+ **Groene erfafscheiding**: voortuin lage hagen, achtertuin haag of klimop
+ **Maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein**

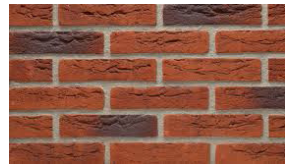


Principeprofiel van de kreek





Referenties sfeer De kreek



Palet materiaal- en kleurgebruik sfeer De kreek

WONEN IN DE LUWTE
DE BOSRAND

Swifterbant-zuid wordt aan de westzijde omsloten door een brede bosrand. Dit vormt een natuurlijke scheiding tussen de omliggende wegen, het open gebied en de wijk zelf. Hierdoor ontstaat een besloten bosrijke omgeving. De groene kwaliteiten hiervan worden de wijk in getrokken. Architectonische woningen gebouwd met circulaire materialen hebben hun achtertuin aan de bosrand en hun voortuin aan een laantje. In de openbare ruimte staan veel grote bomen in volle grond.

Kwaliteiten die de bosrand moet bieden

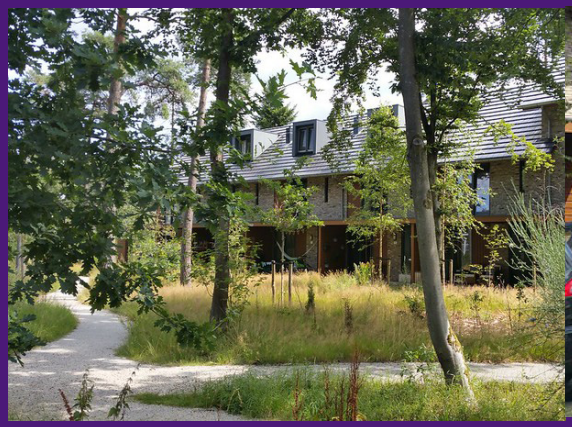
Openbaar gebied
- in elke straat openbaar groen;
- smal wegprofiel met bomen aan weerzijden
- waar ruimte bomen eerste of tweede grootte en boomgroepen in volle grond;
- opritten en parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding, zoals gras(beton)tegel
- parkeren zoveel mogelijk 'uit het zicht', achter/tussen hagen;
- hemelwater wordt bovengronds afgekoppeld en infiltreert in groen;
- inheemse bomen en struiken

Bebouwing
- architectonisch vormgegeven woningen, rondom representatief;
- woningen in natuurlijke en circulaire materialen;
- woningen één of twee lagen en zadeldak of platdak;
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk donkere en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend.

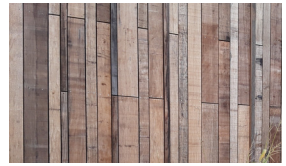
SPECIFIEKE REGELS
+ Verhouding **verharding : groen** voortuin 50% < 50%;
+ **Altijd zadeldak** met zonnepanelen op zongerichte zijde of **platdak**;
+ **Groene erfafscheiding**: voortuin lage hagen, achtertuin haag of klimop
+ Bijgebouwen worden voorzien van een **groen sedum dak**
+ **Maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein**

Principeprofiel van de bosrand

Referenties sfeer De bosrand



Palet materiaal- en kleurgebruik sfeer De bosrand



WONEN OP HET RIVIERDUIN

Het gebiedsdeel Op het rivierduin geeft een gevoel van natuurlijk en vrij wonen in een heuvelachtig open landschap. De kreek krult zich om de rivierduinen heen. Door de bijzondere ondergrond (zand, gemengd met klei, ijzerrijk water) is de kruidenrijke vegetatie bijzonder. Een frisgroen ruig landschap met rietranden, moeras- en waterplanten, grassen en hier en daar opgaande beplanting en zomerse bloemenweelde.
Landschap en wonen vloeit hier in elkaar over. Woningen staan vrij georienteerd op en tussen de heuvels en gaan door de lichte en natuurlijke tinten op in het landschap. De privétuinen zijn terrassen aan het landschap. De vormgeving van de patio of terras sluit qua kleur en vorm aan bij de openbare ruimte. Daardoor ontstaat een natuurlijke, maar ook heldere overgang tussen openbaar en privé. De inrichting in de openbare ruimte wordt gemaakt van natuurlijke materialen, zoals blank hout.

Kwaliteiten die de rivierduin moet bieden:

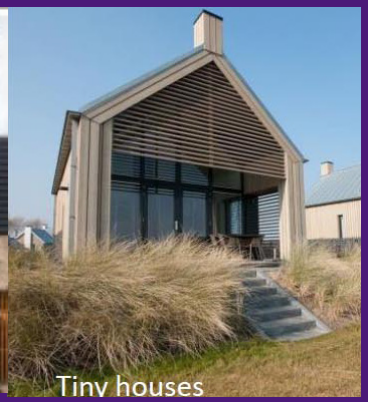
Openbaar gebied
- opritten en parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding, zoals gras(beton)tegel
- parkeren zoveel mogelijk 'uit het zicht', achter/tussen duinen en of struweel;
- hemelwater wordt bovengronds afgekoppeld en infiltreert in groen;
- inheemse bomen en struiken
- natuurvriendelijke oevers
- natuurlijk spelen in het groen
- Parkeerplaatsen geclusterd in parkeerkoffers. Deze parkeerhoven worden natuurlijk vormgegeven.

Bebouwing
- architectonisch vormgegeven woningen, rondom representatief;
- woningen in natuurlijke lichte tinten;
- woningen één of twee lagen met platdak of zadeldak
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk lichte en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet glimmend.

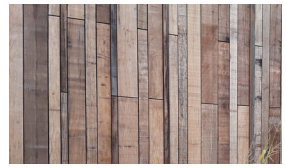
SPECIFIEKE REGELS

+ **Lage erfafscheiding met natuurlijke uitstraling**
+ **Altijd zadeldak** met zonnepanelen op zongerichte zijde of **platdak**;
+ Maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Principeprofiel van rivierduin



Referenties sfeer De rivierduin



Palet materiaal- en kleurgebruik sfeer De rivierduin

BIJZONDERE BEBOUWING
ALZIJDIGE APPARTEMENTEN IN DE BOSRAND

In de bosrand zijn aan de noordzijde drie appartementenblokken gelegen. Gelegen aan de nieuwe ontsluiting en fietsroute zullen zij een visitekaartje van de wijk zijn. Door het gebruik van natuurlijke kleurtinten en materialen gaan de gebouwen op in de bosrijke omgeving.

Kwaliteiten de alzijdige appartementen moet bieden

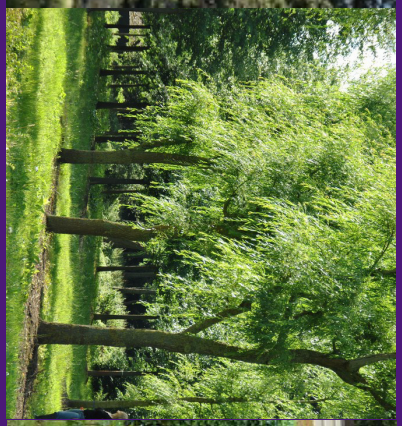
Bebouwing
- architectonisch vormgegeven bouwblokken, rondom representatief;
- de drie gebouwen worden in samenhang ontworpen;
- Plat dak
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk donkere en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend
- Parkeergelegenheid en bergingen bij voorkeur onder het gebouw.

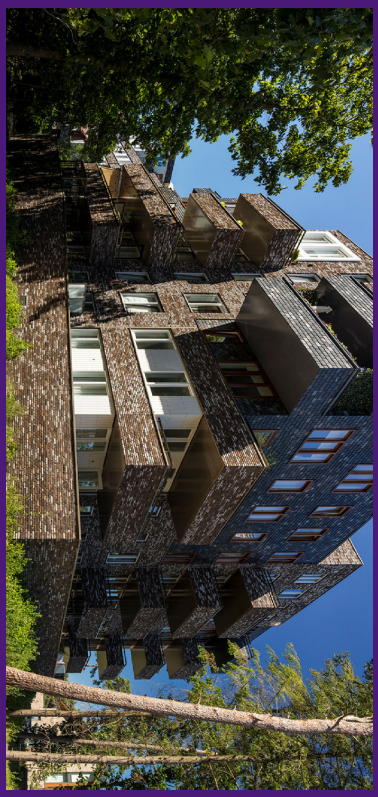
Buitenruimte
- de gebouwen zijn omringd door groen: kruidenrijke graszones met boomgroepen en solitairen eerste grootte;
- het terein om de bebouwing mag lichtelijk glooien;
- de parkeertereinen worden voorzien van stevige hagen rondom en verspreid enkele bomen op het terrein;
- bijgebouwen als een carport of fietsenstalling krijgen een groen sedum dak

SPECIFIEKE REGELS

+ **Balkons onderdeel van integraal gebouwontwerp**
+ **Groene erfafscheiding**
+ Bijgebouwen worden voorzien van een **groen sedum dak**

Referenties alzijdig appartementengebouw





Palet materiaal- en kleurgebruik alzijdig appartementengebouw

BIJZONDERE BEBOUWING
HOFWONINGEN IN DE KREEK

In de kreek-sfeer zijn een aantal hofwoningen gesitueerd. Het betreft een compacte woonsetting van grondgebonden woningen voor specifieke doelgroepen, zoals seniorenhof of jongerenhof. De woningen vormen in uitstraling een eenheid en zijn gericht op een gemeenschappelijke groene tuin waarin ten minste één mooie boom staat. Aan straatzijde ogen de gevels van de hofwoningen ook representatief en er zijn herkenbare openingen het hof in.

Kwaliteiten die de hofwoningen moet bieden

Bebouwing
- architectonisch vormgegeven hofwoningen, zowel binnenzijde als buitenzijde representatief;
- de woningen worden in onderlinge samenhang ontworpen;
- woningen één of twee lagen en zadeldak of platdak;
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk rode en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend. Ondergeschikte kleuraccenten die voorkomen in het gebiedsdeel rivierduin zijn mogelijk.

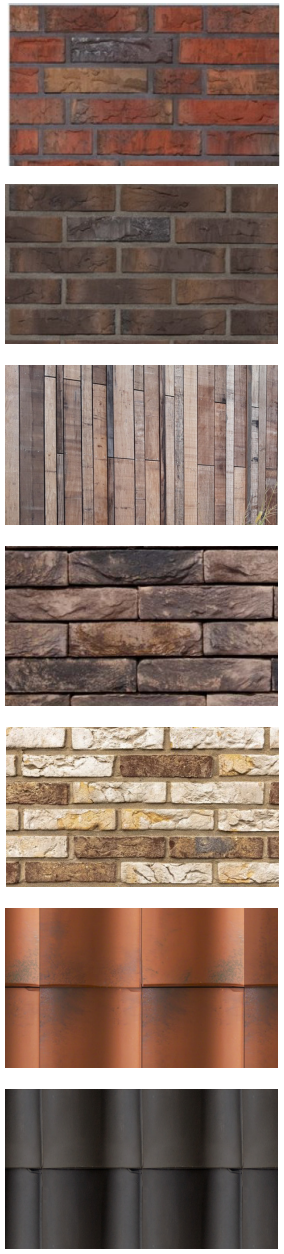
Buitenruimte
- gemeenschappelijke buitenruimte vooral groen ingericht;
- semi-openbaar terrein;

SPECIFIEKE REGELS

+ **Samenhang** in ontwerp woningen en gemeenschappelijke tuin
+ **Groene lage erfafscheiding**
+ Bijgebouwen worden voorzien van een **groen sedum dak**

Referenties hofwoningen

Palet materiaal- en kleurgebruik hofwoningen



BIJZONDERE BEBOUWING
HOEKACCENTEN IN DE KREEK

In de kreek-sfeer is een aantal hoekaccenten aangegeven. Dit zijn hoekkavels gelegen op markante plekken in de wijk. Ze liggen aan belangrijke landschappelijke dragers of aan grotere groenzones. De woningen op deze kavels mogen afwijkend zijn. Een bijzondere architectonisch vormgegeven gevel aan ten minste twee zijden.
Ook de erfafscheiding van de hoektuinen worden afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld ronde begrenzing met schanskorven of leifruit gecombineerd met een haag.

Kwaliteiten die de hoekaccenten moet bieden

Bebouwing
- architectonisch vormgegeven hoekwoninge, afwijkende hoofdvorm mag
- woningen twee of drie lagen;
- het materiaal- en kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Hoofdzakelijk rode en aardkleurige tinten, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en niet te glimmend. Ondergeschikte kleuraccenten die voorkomen in het gebiedsdeel rivierduin zijn mogelijk.

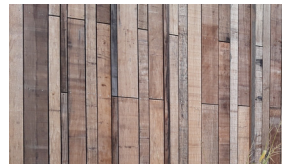
Buitenruimte
- erfafscheiding ontworpen in relatie tot achitectuur en openbare ruimte

SPECIFIEKE REGELS

+ **Locatie specifiek ontwerp**
+ **Minimaal twee reprentatieve zijden**
+ **Erfgrenzen** worden met de architectuur mee-ontworpen en afgestemd op de aangrenzende openbare ruimte

Referenties hoekaccenten

Palet materiaal- en kleurgebruik hoekaccenten



gemeente dronten

INKOOPBELEID 2018

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 3

2 Gemeentelijke doelstellingen 4

3 Juridische uitgangspunten 6
3.1 Algemeen juridisch kader 6
3.2 Uniforme documenten 6
3.3 Algemene beginselen bij Inkoop 6
3.4 Grensoverschrijdend belang 7
3.5 Mandaat en volmacht 7
3.6 Afwijkingsbevoegdheid 7

4 Ethische en ideële uitgangspunten 8
4.1 Integriteit 8
4.2 Duurzaam 8
4.3 Innovatie 9

5 Economische uitgangspunten 10
5.1 Product- en marktanalyse 10
5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie 10
5.3 Lokale economie en MKB 10
5.4 Samenwerkingsverbanden 11
5.5 Bepalen van de inkoopprocedure 11
5.6 Wachtkamerbepaling 13
5.7 Raming en financiële budget 13
5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen 13

6 Organisatorische uitgangspunten 14
6.1 Inkoopproces 14
6.2 Inkoop in de organisatie 14
6.3 Klachtenregeling 15

Bijlage 1: Definities 17

1 INLEIDING

De gemeente Dronten spant zich continu in voor een (verdere) professionalisering van de Inkoop- en aanbestedingspraktijk. Dit is aanleiding geweest om het Inkoopbeleid te actualiseren. Tevens zijn de gevolgen van de nieuwe aanbestedingswetgeving hierin verwerkt. De opzet van het nieuwe Inkoopbeleid wordt gevormd door het VNG-model Inkoopbeleid. Het VNG-model is tot stand gekomen in samenwerking met gemeenten en na consultatie van het bedrijfsleven om uniformering te bevorderen.

In dit Inkoopbeleid schetsen we de doelstellingen, uitgangspunten en kaders waarbinnen Inkoop in de gemeente Dronten plaatsvindt. De gemeente leeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien Inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de gemeente continu bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de gemeente. Het Inkoopbeleid is ondersteunend aan de realisatie van de beleidsdoelstellingen zoals die door college en raad zijn gesteld. Verbeteringen in het inkoopproces hebben een meerwaarde voor en dragen bij aan het behalen van die doelstellingen.

Daarnaast gaat de gemeente bij het inkopen van werken, leveringen of diensten uit van:

1. **Juridische uitgangspunten:** hoe gaat de gemeente om met de relevante regelgeving?
   (zie verder hoofdstuk 3).
2. **Ethische en ideële uitgangspunten:** hoe gaat de gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces?
   (zie verder hoofdstuk 4).
3. **Economische uitgangspunten:** hoe gaat de gemeente om met de markt en ondernemers?
   (zie verder hoofdstuk 5).
4. **Organisatorische uitgangspunten:** hoe koopt de gemeente in?
   (zie verder hoofdstuk 6).

H.2 H.3 H.4 H.5 H.6

2 GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN

De gemeente beoogt met dit beleid de volgende doelstellingen te realiseren:

a. Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijs-kwaliteit verhouding
Bij het inkopen van werken, leveringen en diensten betrekt de gemeente ook andere kosten in de afweging dan enkel de aanschafprijs (Total Cost of Ownership). Ook de kwaliteit van de in te kopen werken, leveringen en diensten speelt een belangrijke rol.

b. Continu een 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 concrete doelstellingen van Inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

c. Gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze besteden
De gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoopbeleid 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. De gemeente houdt daarbij in het oog dat opdrachten toegankelijk zijn voor lokale/regionale ondernemers.

d. Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn
Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen werken, leveringen en diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de contractant en in wederzijds respect tussen de gemeente en de contractant. De gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

e. Administratieve lastenverlichting realiseren voor gemeente én ondernemers

Zowel de gemeente als ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen, door digitalisering en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren.

f. Zoveel mogelijk aansluiten op de relevante beleidsregels van de gemeente

In het bijzonder sluit het inkoopbeleid aan op het volgende gemeentelijke beleid en regels:

1. Economische Visie Dronten.
2. Re-integratieverordening.
3. Integriteitbeleid voor de ambtelijke organisatie.
4. Beleidsplan Transitie Sociaal Domein.
5. Duurzaam Dronten.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoopbeleid. 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 restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het Inkoopbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgt uit:

- **Aanbestedingswet:** dit nieuwe wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2014/24/EU en 2014/23/EU ('Aanbestedingsrichtlijnen') en Richtlijn 2007/66/EG ('Rechtsbeschermings richtlijn'). Deze wet biedt één kader voor overheidsopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen;
- **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 Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie;
- **Burgerlijk Wetboek:** het wettelijke kader voor overeenkomsten.
- **Gemeentewet:** het wettelijke kader voor gemeenten.

3.2 Uniforme documenten

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 zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd.

De gemeente past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe de vigerende wet- en regelgeving:

- Aanbestedingsreglement werken ('ARW');
- Advies Klachtafhandeling bij aanbesteden;
- Gids Proportionaliteit;
- Branche modellen, zoals UAV, UAV-GC en RAW/STABU;
- Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten, vastgesteld door de raad op 31-10-2013.

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

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

- **Gelijke behandeling:** Gelijke omstandigheden worden niet verschillend behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** De gevolgde procedure moet navolgbaar (en dus controleerbaar) zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. 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.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De gemeente neemt bij haar inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Grensoverschrijdend belang

Bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang past de gemeente de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten waarin buiten Nederland gevestigde ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse. Of een overheidsopdracht of een concessieovereenkomst een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht en de plaats waar de opdracht moet worden uitgevoerd.

3.5 Mandaat en volmacht

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

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

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

4 ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN

4.1 Integriteit

a. De gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop

De gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren zakelijk, objectief en integer handelen waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de door het college vastgestelde gedragscodes zoals het integriteitbeleid voor de ambtelijke organisatie, bestaande uit:

1. Gedragscode voor ambtenaren en overige (tijdelijke medewerkers) van de gemeente Dronten.
2. Klachtenregeling ongewenst gedrag voor de decentrale overheid.
3. Integriteitsverklaring gemeente Dronten.
4. Regeling Klokkenluiders gemeente Dronten.
5. E-mail protocol en digitaal berichtenverkeer gemeente Dronten, inclusief gebruiksregels e-mail en privacyreglement e-mail en internetgebruik en bijbehorende toelichting.
6. Gebruiksregeling Helpdesk Integriteit BING (Bureau Integriteit Nederlandse Gemeenten).
7. Instemming met het beginsel van wederkerigheid inzake loyaliteit.

b. De gemeente contracteert enkel met integere ondernemers

De gemeente wil enkel zaken doen met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van de 'Gedragsverklaring Aanbesteden'.

4.2 Duurzaam inkopen

a. De gemeente neemt milieuaspecten in acht

De gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. Duurzaam inkopen is het meenemen van sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. De invulling ervan is zeer opdrachtspecifiek. We nemen in ieder geval de volgende aspecten mee:

- Bij de product- en marktanalyse inventariseert de gemeente welke werken, leveringen of diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.
- De gemeente is voornemens om deel te nemen aan het Manifest MVI, omdat zij daarmee laat zien waar de gemeente voor staat, namelijk dat duurzaam en verantwoord inkopen belangrijk is en dat de gemeente haar rol en verantwoordelijkheid als inkopende partij serieus neemt.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.
- De gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de gemeente en haar werkwijze.

Het beleid van de gemeente is gericht op het bevorderen van de duurzame leefomgeving. De gemeente heeft de ambitie om zo veel als mogelijk duurzaam in te kopen. De strategische doelstelling om eerlijke (lokale) handel te drijven is bedoeld om onnodig transport te voorkomen, te bevorderen dat producten op een eerlijke manier geproduceerd worden en gebruikers weten waar hun producten vandaan komen (license to produce).

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats

De gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig - de participatie van mensen met een 'afstand tot de arbeidsmarkt' in het arbeidsproces. Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – sociaal rendement op de gemeentelijke uitgaven een belangrijke rol. De gemeente streeft ernaar daar waar mogelijk SROI (Social Return on Investment) toe te passen. Dat doet zij door bij Inkoop en aanbestedingen te bekijken indien en voor zover het mogelijk is om contract compliance, of de mogelijkheid van inbesteden van werkzaamheden in het kader van de SW/werkgelegenheidsbeleid op te nemen in het programma van eisen en wensen. Dit gebeurt door bijvoorbeeld opdrachten voor te behouden aan SW bedrijven of door SROI toe te passen.

- **Voorbehouden opdrachten aan SW-voorzieningen**
  Op grond van de Aanbestedingswet kan de gemeente onder bepaalde voorwaarden, een overheidsopdracht plaatsen bij werkplaatsen met arbeidsgehandicapten. 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 de gemeente gebruik maken van deze mogelijkheid.
- **Toepassen SROI (Social Return on Investment)**
  De gemeente streeft ernaar daar waar passend en mogelijk SROI toe te passen bij aanbestedingen binnen de categorie 'werken' en 'diensten' met een minimale loonsomwaarde van 250.000 euro en een minimale opdrachttermijn/looptijd van 6 maanden. In bepaalde situaties is het niet mogelijk of wenselijk om social return toe te passen. Het is aan de gemeente om te bepalen of social return bij een specifieke aanbesteding proportioneel en toepasbaar is. Werken, leveringen en/of diensten die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen worden geweerd.

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'.

5 ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN

5.1 Product- en marktanalyse

Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd. 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 het inzicht in de relevante markt(vorm), de ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsultatie met ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. De gemeente acht een te grote afhankelijkheid van ondernemers niet wenselijk

De gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van ondernemers (contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode.

De gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop (waaronder de keuze van ondernemer(s) en contractant(en), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. De gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie

Gedurende de contractperiode kan bij de contractant afhankelijkheid ontstaan van de gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve ondernemers.

5.3 Lokale economie en MKB

a. De gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van ondernemers leidt

In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, kan rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. 'Local sourcing' kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

b. De gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB)

Uitgangspunt is dat alle ondernemers gelijke kansen moeten krijgen.

De gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit kan de gemeente doen 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 gunningscriteria.

c. Database lokale ondernemers (DLO)

Belangrijk onderdeel van dit beleid is het bevorderen van de kansen voor lokale ondernemers om mee te dingen naar gemeentelijke opdrachten. De gemeente is voornemens om hiervoor een online database lokale ondernemers (DLO) te implementeren, waarop lokale ondernemers zich bij de gemeente bekend kunnen maken.

Om bij onderhandse aanbestedingen (onder de Europese aanbestedingsdrempels) geschikte lokale ondernemers te vinden, raadpleegt de gemeente eerst deze DLO. Indien geen of geen geschikte lokale ondernemer aanwezig is in de DLO, kiest de gemeente op grond van objectieve criteria zelf voldoende geschikte ondernemers. Voornoemde betreft uitdrukkelijk het uitnodigingsbeleid en houdt geen garantie in op het daadwerkelijk verkrijgen van opdrachten. In een groslijst-systematiek wordt beschreven hoe de gemeente in de praktijk de gegadigden selecteert. Het staat de gemeente vrij om af te wijken van de beschreven groslijst-systematiek.

d. Past performance

Binnen enkele produktgroepen zullen we bij inkopen met een repeterend karakter, waar veelvuldig onderhandse aanvragen worden gedaan, de selectie van de uit te nodigen ondernemers baseren op hun 'past performance'. Het doel van past performance is tweeledig. Enerzijds wil de gemeente door prestaties te meten deze tijdig bespreekbaar maken zodat de prestaties verbeteren. Anderzijds wil de gemeente vooral zakendoen met goed presterende bedrijven.

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 sociale regelgeving.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure aan de hand van de waarde van de opdracht

De gemeente zal - met inachtneming van de Gids Proportionaliteit- bij de onderstaande bedragen de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij het type Inkoop en het karakter van de markt waarin de ondernemers opereren. In dat geval kan de gemeente afwijken en kiezen voor een andere procedure. Team Inkoop begeleidt bij het kiezen van de juiste

inkoopprocedure. De opdrachtwaarde wordt als volgt bepaald: Je neemt de totale waarde van de overeenkomst (inclusief opties en verlengingen) indien de overeenkomst eenmalig is of een vaste einddatum heeft, of je neemt de totale waarde van de opdracht(en) over een periode van vier jaar, indien de overeenkomst geen einddatum heeft.

Bedragen zijn vastgesteld door de Europese Commissie voor de periode 2016-2017 en exclusief BTW. Deze bedragen worden iedere twee jaar herzien. Voor actuele informatie wordt verwezen naar het publicatieblad van de Europese Unie.

Procedure	Werken	Leveringen	Diensten
Enkelvoudig onderhands	Tot € 100.000	Tot € 30.000	Tot € 30.000
Meervoudig onderhands	€ 100.000 tot € 1.500.000	€ 30.000 tot € 125.000	€ 30.000 tot € 125.000
Nationaal	€ 1.500.000 tot € 5.350.000	€ 125.000 tot € 214.000	€ 125.000 tot € 214.000
Europees	Vanaf € 5.350.000	Vanaf € 214.000	Vanaf € 214.000 *NB: Sociale en andere specifieke diensten vanaf € 750.000*

Enkelvoudig onderhands aanbesteden

Bij enkelvoudig onderhands aanbesteden wordt de opdracht gegund aan één partij die op basis van objectieve criteria geselecteerd is om een offerte in te dienen.

Meervoudig onderhands aanbesteden

Bij meervoudig onderhands aanbesteden nodigt de gemeente op basis van objectieve criteria een aantal (minimaal 3 en maximaal 5) gegadigden uit om een offerte in te dienen op basis van een beschrijvend document of bestek met daarin alle relevante informatie. De gemeente dient te kunnen motiveren waarom specifiek deze ondernemingen zijn uitgenodigd om een offerte uit te brengen.

Er zijn diverse mogelijkheden om tot een gestructureerde en zo objectief mogelijke ondernemersselectie te komen bij onderhandse (enkelvoudig en meervoudig) aanbestedingen. De geschiktheid van elk van die mogelijkheden hangt af van de opdracht, de markt en de doelstellingen van de gemeente. Ook de frequentie waarmee een opdracht wordt ingekocht is van belang; voor opdrachten die regelmatig voorkomen is bijvoorbeeld een groslijst-methodiek geschikt.

Nationaal aanbesteden

Onder de (Europese) drempelbedragen bij grensoverschrijdend belang zal de gemeente nationaal aanbesteden. De gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging plaatsen. Bij leveringen en diensten

kan indien er geen sprake is van grensoverschrijdend belang, gekozen worden voor een meervoudig onderhandse aanbesteding.

Europees aanbesteden

Boven de (Europese) drempelbedragen zal de gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit in een bepaald geval niet nodig is op grond van de geldende wet- en regelgeving.

5.6 Wachtkamerbepaling

De gemeente behoudt zich het recht voor om een wachtkamerconstructie in de aanbestedingsdocumentatie op te nemen. In geval van contractuele problemen die ontbinding van de overeenkomst tot gevolg hebben met de partij waarmee de gemeente een overeenkomst sluit, alsnog te gunnen aan de opvolgende inschrijver indien deze inschrijver bereid is zijn inschrijving gestand te doen. Deze bepaling kan slechts binnen een redelijke termijn na het sluiten van de overeenkomst ingeroepen worden.

5.7 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

5.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

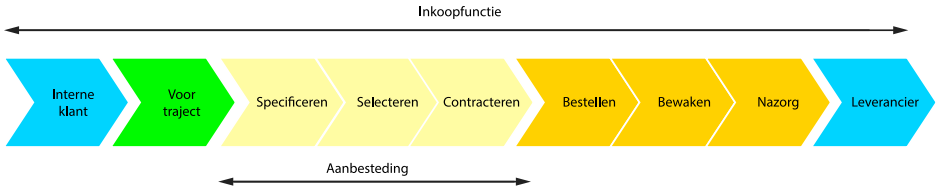
De gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De gemeente wenst geen ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6 ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN

6.1 Inkoopproces

De gemeente Dronten is één entiteit en treedt uniform naar buiten. De gemeente is gericht op bundeling van gelijksoortige inkoopbehoeften voor de hele organisatie.

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject. (Klik op de afbeelding voor een vergroting.)



stap	fase inkoop-proces	toelichting
1	Voortraject	• Bepalen van inkoopbehoefte • Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse) • Raming en bepalen van het financiële budget • Formuleren inkoop- en aanbestedingsstrategie
2	Specificeren	• Opstellen van eisen en wensen • Omschrijven van de opdracht • Opstellen offerteaanvraag
3	Selecteren	• Eventuele voorselectie geïnteresseerde ondernemers • Bekendmaking opdracht via verzenden van de offerteaanvraag, de website of Tenderned • Offertes evalueren • Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving) • Gunning aan winnende ondernemer
4	Contracteren	• Tekenen (raam) overeenkomst met (winnende) contractant • Registreren getekende overeenkomst • Informeren afgewezen ondernemers
5	Bestellen	• Uitvoeren van de opdracht • Eventueel met het doen van bestellingen
6	Bewaken	• Bewaken termijnen • Controleren nakoming afgesproken prestaties • Tijdige betaling facturen
7	Nazorg	• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd • Evalueren overeenkomst met contractant

6.2 Inkoop in de organisatie

Het Inkoopteam verstrekt bindend advies aan de vakafdelingen over hoe ingekocht en aanbesteed wordt. Daarbij worden inkoopactiviteiten in

samenwerking tussen het team Inkoop en de vakafdelingen uitgevoerd. De vakafdelingen hebben de materiekennis en zijn budgetverantwoordelijk. De inkoopadviseurs begeleiden de vakafdeling bij het inkoopproces. Op deze manier benaderen we de markt op een uniforme en professionele manier. Gemeentelijke juristen bieden hierbij de nodige juridische ondersteuning. De gemeente hanteert contractmanagement door input van 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.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt gedefinieerd:

- Het college is verantwoordelijk voor het vaststellen en de naleving van het Inkoopbeleid.
- De portefeuillehouder Inkoop vanuit het college is bestuurlijk verantwoordelijk voor de inkoopfunctie.
- Het Inkoopteam verstrekt bindend advies aan de vakafdelingen over hoe ingekocht en aanbesteed wordt. Daarbij worden inkoopactiviteiten in samenwerking tussen Inkoop en de vakafdelingen uitgevoerd.
- De contracteigenaar (budgethouder) is eindverantwoordelijk voor het contract. De contractmanager (decentraal belegd bij de vakafdelingen) monitort en stuurt waar nodig de overeengekomen (leveranciers) prestaties bij. De contractbeheerder (belegd bij team Inkoop) zorgt voor juiste contractregistratie en bewaakt expiratiedata

6.3 Klachtenafhandeling

De gemeente conformeert zich aan het advies Klachtafhandeling bij aanbesteden. Klachten van ondernemers over een aanbesteding kunnen worden gemeld bij de klachtencoördinator van de gemeente Dronten.

gemeente dronten

Colofon

Grafisch ontwerp - ontwerp & productie
freshfocus.nl

BIJLAGE 1 – DEFINITIES

In dit Inkoopbeleid verstaan we onder:

Diensten	Alle vormen van dienstverlening.
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 die handeling tot gevolg hebben.
Aanbesteden	Het deelproces van inkopen van het specificeren van de behoefte tot en met het contracteren van de opdrachtnemer
Leveringen	De aankoop, lease, huur of huurkoop van producten of de levering van goederen en die slechts zijdelings betrekking hebben op werkzaamheden voor het aanbrengen en installeren van die levering.
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 aanbestedingsrichtlijnen 2014/24/EU en 2014/23/EU.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener'.
Werken	Een activiteit van bouwkundige of civieltechnische aard, die bestemd is een economische of technische functie te vervullen, bijvoorbeeld de aanleg van wegen, gebouwen, bruggen, riolering, speelplaatsen en tunnels. Ook activiteiten die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van een bouwopdracht – zoals installatiewerkzaamheden- beschouwen we als een werk.

Inhoudsopgave

BIJLAGE 3:

Exploitatieopzet Exploitatieplan Swifterbant-Zuid 2020

Naam Plan/Project:	**Swifterbant-Zuid 2020**		**Niet opgenomen inPN**
Disconteringsvoet:	2,000%		Onder- - - - geen kosten- of opbrengstenstijging
Datum berekening/wijziging:	**08-okt-20**		**Opmerkingen:**
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2021		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2031		
Rente kosten:	1,570%		
Rente opbrengsten:	1,570%	na 10 jaar:	
Kostenstijging	3,00%	4,00%	
Opbrengstenstijging:	2,00%	0,00%	
Saldo per ultimo:	**532.095-**		
Overschot op startwaarde:	**427.944-**		

Grondexploitatie totaaloverzicht				% kostenstijging:		1,000	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,040
Kosten				% rente:	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
Code	Omschrijving Uitgaven	Totaal	Boekwaarde (gerealiseerd)	(nog te realiseren)	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Verwervingen	10.330.325	10.330.325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Bodemsanering	200.000	-	200.000	-	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	-
3	Sloopwerken	50.000	-	50.000	-	-	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Beheerkosten grond/opstallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Kabels en leidingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Bouwrijpmaken	13.964.949	-	13.964.949	-	1.396.495	1.396.495	1.396.495	1.396.495	1.396.495	1.396.495	1.396.495	1.396.495	1.396.495	1.396.495	-
7	Woonrijpmaken	1.150.000	-	1.150.000	-	-	575.000	287.500	287.500	-	-	-	-	-	-	-
8	Groenvoorzieningen	4.593.489	-	4.593.489	-	459.349	459.349	459.349	459.349	459.349	459.349	459.349	459.349	459.349	459.349	-
9	Verlichting en brandkranen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Planaankleding/straatmeubilair	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Huisnummering/str.naamgeving	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Planontwikkelingskosten	4.494.877	375.000	4.119.877	-	411.988	411.988	411.988	411.988	411.988	411.988	411.988	411.988	411.988	411.988	-
13	Bodemonderzoek grondverkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Promotie acquisitie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Fonds bovenwijks	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Reserve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	**POC resultaat**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Binnenplanse verevening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Normale afwikkeling resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Financieringskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal		34.783.639	10.705.325	24.078.314	-	2.287.831	2.912.831	2.575.331	2.575.331	2.287.831	2.287.831	2.287.831	2.287.831	2.287.831	2.287.831	-

				% opbrengststijging:		1,000	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,000
Opbrengsten				% rente:	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
Code	Omschrijving Inkomsten	Totaal	Boekwaarde (gerealiseerd)	(nog te realiseren)	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
22	Woningbouw	36.076.673	-	36.076.673	-	-	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667
23	Bijzonderde bebouwing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	Bedrijventerrein	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	Overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Bijdrage algemene dienst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	Rijksbijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	Overige bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal		36.076.673	-	36.076.673	-	-	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667	3.607.667

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:	3.412.027		3.412.027		-	87.385	156.838	238.803	287.143	364.392	443.959	525.913	610.325	697.270	-
Inkomstenstijging:	4.130.106		4.130.106		-	72.153	145.750	220.818	297.388	375.489	455.152	536.408	619.290	703.829	703.829
Kasstroom:				-	2.287.831	679.604-	1.021.248-	1.014.351-	1.330.081-	1.330.932-	1.331.029-	1.330.332-	1.328.801-	1.326.395-	4.311.496-
Rente toerekening:	1.479.018		1.479.018	-	185.963	201.598	191.422	178.448	162.855	144.523	125.896	106.980	87.786	68.321	25.227
Saldo per ultimo:	**532.095-**	10.705.325		-	13.179.120	12.701.113	11.871.287	11.035.384	9.868.158	8.681.749	7.476.615	6.253.264	5.012.249	3.754.175	532.095-
Overschot op startwaarde:	**427.944-**	Per 01-01- 2021													

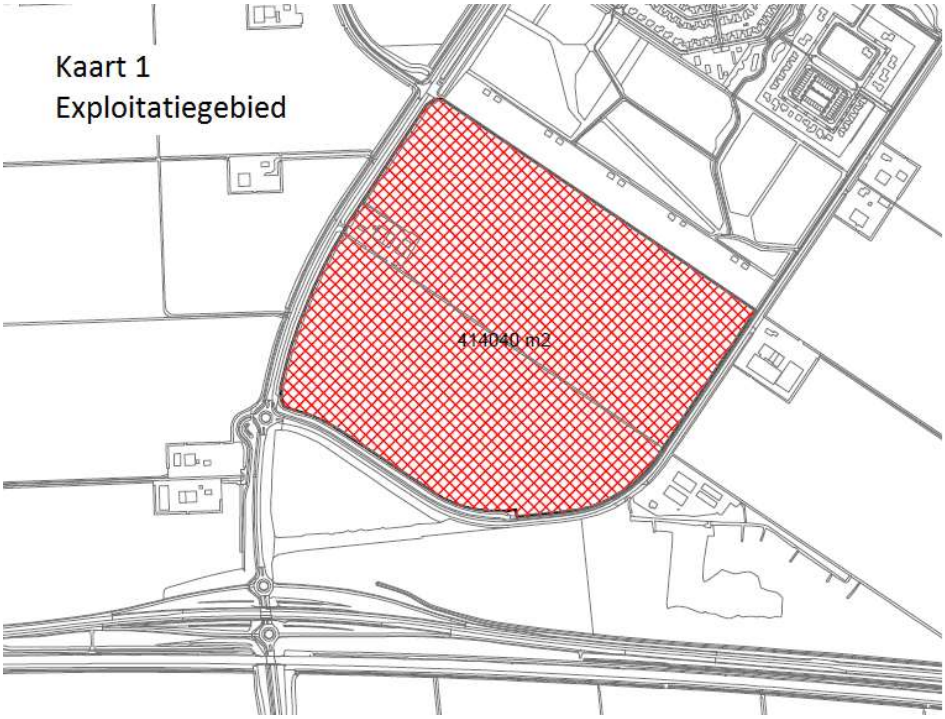
Bijlage 4:

Resultaat Plankostenscan Regeling Plankosten Exploitatieplan

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

Datum	30-9-2020	**Complexiteit**	**111%**
Gemeente	**Dronten**		
Projectnaam	**EP Swifterbant-Zuid**	print	
Projectnummer	....		
Datum prijspeil	1-1-2018		
Looptijd project in jaren	12		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***189***	***€ 22.833***	***1%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	81	€ 9.765	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	48	€ 5.808	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.260	0%
	Stedenbouw	***4.562***	***€ 551.975***	***12%***
2.1	Programma van Eisen	80	€ 9.680	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	1.122	€ 135.735	3%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	672	€ 81.312	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	1.680	€ 203.280	5%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.008	€ 121.968	3%
	Ruimtelijke Ordening	***1.299***	***€ 157.224***	***3%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projec	628	€ 75.928	2%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	672	€ 81.297	2%
	Civiele en cultuur techniek	***24.884***	***€ 2.469.733***	***55%***
4.1	Planontwikkeling	1.122	€ 135.735	3%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	23.762	€ 2.333.998	52%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***772***	***€ 72.612***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	772	€ 72.612	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***6.180***	***€ 846.625***	***19%***
7.1	Projectmanagement	6.180	€ 846.625	19%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***3.090***	***€ 373.875***	***8%***
8.1	Planeconomie	3.090	€ 373.875	8%
	totaal	***40.976***	***€ 4.494.877***	***100%***


Kaart 1
Exploitatiegebied
414040 m2

Gehele plangebied		
Gebruik	Oppervlak	Percentage
Openbaar groen	134.356	32,5%
Water	31.311	7,6%
Infra (wegen, sto	72.346	17,5%
Uitgeefbaar	171.804	41,5%
Kavel Dijkveld-St	2.827	0,7%
Paardenweide bi	1.369	0,3%
Totaal:	414.014	100,0%

In de luwte		
Gebruik	Oppervlak	Percentage
Openbaar groen	64.695	26,6%
Water	12.298	5,1%
Infra (wegen, sto	46.913	19,3%
Uitgeefbaar	115.040	47,3%
Kavel Dijkveld-St	2.827	1,2%
Paardenweide bi	1.369	0,6%
Totaal:	243.143	100,0%

Swifterduin		
Gebruik	Oppervlak	Percentage
Openbaar groen	69.661	40,8%
Water	19.014	11,1%
Infra (wegen, sto	25.433	14,9%
Uitgeefbaar	56.764	33,2%
Totaal:	170.871	100,0%

gemeente dronten

Kaart met aangewezen gronden

Swifterbant

Kad. nr.: B.2733

kavel ca. 414040 m2

Datum: 21-02-2018 Schaal: 1:20000

Getekend: FHJ Teknr.: 18-001