

RAADSBESLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3770494	plattenkamp, robert	SO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3770494 - Nota Grondbeleid.			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De Nota Grondbeleid vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De Nota Grondbeleid moet worden vernieuwd. In de Nota Grondbeleid staat welke middelen de gemeente ter beschikking staan en hoe deze kunnen worden gebruikt om de ruimtelijke doelen te realiseren. De ruimtelijke doelen vinden we niet in de Nota Grondbeleid. De ambities van de gemeente staan in de omgevingsvisie, omgevingsprogramma's en het omgevingsplan. Verder is de Nota Grondbeleid in overeenstemming gebracht met de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3770494	Kleise, Dagmar	SO-PVG	Hanneke Steen



ONDERWERP

3770494 - Nota Grondbeleid

COMMUNICATIE (OPENBAARHEID)

Openbaar

Publiceren op openbare besluitenlijst.

- Bekendmaken via Gemeentebblad

BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. De Nota Grondbeleid vast te stellen

INLEIDING

Inleiding

De Nota Grondbeleid vormt een actualisatie van de Nota Grondbeleid 2017 – 2021. In 2022, 2023 en 2024 is het situationele grondbeleid uit de periode 2017 – 2021 voortgezet. De Nota Grondbeleid legt de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. De Nota Grondbeleid definieert welke instrumenten de gemeente kan inzetten voor het realiseren van haar strategische doelen. De Nota Grondbeleid is geen instrument of afwegingskader voor de keuze waar de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Hengelo gaan plaatsvinden en met welke kwaliteit. De Nota Grondbeleid geeft antwoord op de vraag hoe de ruimtelijke opgave gerealiseerd gaat worden en welke wettelijke instrumenten hiervoor vanuit het grondbeleid ingezet kunnen worden. De Nota Grondbeleid is in dat opzicht ondergeschikt en ondersteunend aan de omgevingsvisie, de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan waarin de ruimtelijke opgave wordt bepaald. Hengelo heeft in de Koers 2040, die grotendeels is vertaald in de omgevingsvisie Hart van Hengelo, een grote ambitie beschreven. Vanuit deze ambitie, waaronder het zijn van een groene technologische topregio en het hebben van een dynamische stedelijke cultuur, worden er omgevingsvisies geschreven. De Nota Grondbeleid biedt de gemeente de kans om (vaker dan de afgelopen jaren het geval was) gebruik te maken van actief grondbeleid, afhankelijk ook van de financiële mogelijkheden, om op die manier de ambities te kunnen realiseren.

Participatie

De gemeente informeert derden door de Nota Grondbeleid te publiceren. De inhoud van de nota leent zich niet voor andere wijzen van participatie met derden. Het is de gemeente die met inachtneming van de wettelijke grenzen bepaalt wanneer welk grondbeleidsinstrument wordt ingezet en wat de kaders zijn van het kostenverhaal. Het grondbeleid faciliteert de keuzes die worden gemaakt in de omgevingsvisie, de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan. De keuzes die daarin worden gemaakt zijn wel onderworpen aan een verregaande mate van participatie.

ARGUMENTEN

Argumenten

1.1 De Nota Grondbeleid 2017 – 2021 dient geactualiseerd te worden.

Het situationele grondbeleid uit die periode is in 2022, 2023 en 2024 voortgezet, maar de Financiële verordening vraagt een vijfjaarlijkse nota vast te stellen. Op grond van de Omgevingswet dient voorts het hoofdstuk kostenverhaal te worden toegevoegd.

1.2 De onderwerpen grondbeleid en kostenverhaal zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, daarom wordt de nota als één document aangeboden en niet als twee afzonderlijke nota's.

1.3 De gemeente beoogt met haar grondbeleid een actueel instrumentarium aan te bieden voor de realisering van haar ruimtelijke ambities, zoals die zijn weergegeven in de omgevingsvisie, de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan.

1.4 De Nota Grondbeleid is in overeenstemming gebracht met de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet.

Het oude wettelijke kader van de grondbeleidsinstrumenten, zoals de wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet en de Wro, is vervallen met de invoering van de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt nu de grondslag voor het grondbeleidsinstrumentarium inclusief het kostenverhaal.

1.5 Door het hoofdstuk kostenverhaal op te nemen wordt zichtbaarheid gecreëerd van de projecten op de nog op te stellen investeringslijst voor verbetering van de leefomgeving.

KANTTEKENING

1.1. De hoogte van de eenheidsprijs (financiële bijdrage).

Tot nu toe is in overeenkomsten gerekend met een bedrag van €20 euro, vooruitlopend op de nota. Dat was voorzichtig gekozen. Deze berekening (€26,5) betekent een lichte stijging. We zijn in de regio in gesprek gegaan voor de totstandkoming van een integrale eenheidsprijs.

1.2 Moeten ontwikkelaars betalen als een project niet rendabel blijkt?

We mogen geen kosten verhalen indien een project niet rendabel is. Indien een project verlieslatend is, kunnen we dus deze kosten niet verhalen.

1.3 De specificatie van de investeringslijst kan anders ingevuld worden.

De investeringslijst wordt jaarlijks herzien als onderdeel van de parameters waardoor nieuwe inzichten verwerkt kunnen worden.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg.

Juridische zaken

Door het opstellen van anterieure overeenkomsten worden de inkomsten gewaarborgd.

Financiën

Dankzij de bijdragen van de ontwikkelaars ontvangt de gemeente Hengelo naar verwachting de komende 10 jaar baten. Deze baten zijn mede afhankelijk van het woningbouwprogramma binnen de gemeente Hengelo. De baten worden besteed aan projecten binnen Hengelo die bijdragen aan de verbetering van de fysieke leefomgeving.

Evaluatie

Er zal geen evaluatie worden gepland, maar de Nota Grondbeleid kan wijzigen indien de wet wordt gewijzigd of er aanleiding is ontstaan na afloop van bijvoorbeeld een concrete casus of wanneer er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Nota Grondbeleid

NOTA GRONDBELEID 2025



Gemeente
Hengelo



Samenvatting

In een omgevingsvisie zijn de ruimtelijke ambities vastgelegd, die verder in programma's kunnen worden uitgewerkt. De plannen worden vervolgens via een omgevingsplan verankerd in een juridisch kader. Het grondbeleid raakt alle lagen van de gemeentelijke organisatie. Het grondbeleid is een middel om economische, sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke opgaven in Hengelo te realiseren. Het grondbeleid is geen doel op zich, maar ondersteunt andere beleidsdisciplines. De Nota Grondbeleid bevat de volgende drie thema's: vormen grondbeleid, grondexploitaties en kostenverhaal.

Minimaal een keer per vijf jaar legt het college een Nota Grondbeleid ter vaststelling voor aan de raad. Daarin is opgenomen de strategische visie op het grondbeleid van de gemeente in relatie met de programma's in de Beleidsbegroting.

De Nota Grondbeleid is **geen** instrument of afwegingskader voor de keuze waar de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Hengelo gaan plaatsvinden en met welke kwaliteit. De Nota Grondbeleid geeft antwoord op de vraag **hoe** de ruimtelijke opgave gerealiseerd gaat worden en welke wettelijke instrumenten hiervoor vanuit het grondbeleid ingezet kunnen worden.

Gemeente Hengelo zal, op grond van deze Nota Grondbeleid, situationeel grondbeleid gaan voeren. Dit betekent dat zij per situatie gaat bekijken of zij actief of faciliterend grondbeleid gaat voeren. Om deze keuzes te formaliseren is er in deze Nota een beslisboom te vinden, die het college kan doorlopen wanneer zij een keuze maakt welk grondbeleid zij wil voeren.

Deze Nota voorziet in een transparante regeling voor het kostenverhaal van (boven)planse kosten, voorzieningen en bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het kostenverhaal is een nieuw instrument dat met de komst van de Omgevingswet wordt geïntroduceerd. In de Nota Grondbeleid wordt beschreven op welke manier de investeringslijst voor de financiële bijdrage tot stand is gekomen en hoe dit in de praktijk te werk zal gaan.



Inhoud

Samenvatting.....	2
Inleiding.....	5
Doelstelling.....	5
Visie	5
Leeswijzer	5
1. Vormen grondbeleid	7
1.1. Actief grondbeleid.....	7
1.2. Faciliterend grondbeleid	7
1.3. Situationeel grondbeleid.....	7
2. Beslisboom situationeel grondbeleid	8
2.1. Waarom welke vorm.....	8
2.1.1. Actief grondbeleid	8
2.1.2. Faciliterend grondbeleid	8
2.2. Beslisboom.....	8
3. Instrumentarium	10
3.1. Wettelijk voorkeursrecht gemeenten.....	10
3.2. Onteigenen	10
3.3. Strategische verwerving.....	11
4. Kostenverhaal.....	12
4.1. Kostenverhaal in de Omgevingswet	12
4.2. De financiële bijdrage	13
4.3. Bijdrage gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.....	14
4.4. Opbouw financiële bijdrage	15
4.5. Kostenverhaal in de praktijk	16
5. Vervolgfases na inzetten instrumentarium	18
5.1. Tijdelijk beheer.....	18
5.2. Bouw- en woonrijp maken.....	18
6. Gronduitgifte	19
6.1. Verkoop.....	20
6.2. Erfpacht.....	20
6.3. Opstalrechten en erfdienstbaarheden	21
6.4. Verhuur	21
6.5. Bevoegdheden	22
7. Verantwoording.....	23



7.1.	Verdeling taken en bevoegdheden gemeenteraad en college	23
7.2.	Verantwoording via P&C-cyclus.....	25
8.	Financiële uitgangspunten	26
8.1	Overhead	26
8.2	Waarderingssystematiek	26
9.	Bijlagen	27
	Bijlage 1 Categorieën financiële bijdrage	27
	Bijlage 2 Anterieure overeenkomst planrealisering.....	28
	Bijlage 3 Intentieovereenkomst	35
	Bijlage 4 Anterieure overeenkomst wijziging omgevingsplan	39



Inleiding

Hengelo heeft in de Koers 2040, die grotendeels is vertaald in de omgevingsvisie Hart van Hengelo, een grote ambitie beschreven. Vanuit deze ambitie, waaronder het zijn van een groene technologische topregio en het hebben van een dynamische stedelijke cultuur, worden er omgevingsvisies geschreven.¹ De omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de fysieke leefomgeving en de vertaling van maatschappelijke opgaven naar fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Vanuit deze visie is het voorliggende Nota Grondbeleid geschreven.

De Nota Grondbeleid bestaat uit een actualisatie van de Nota grondbeleid 2017 – 2022 en de Nota Kostenverhaal. Deze Nota legt de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. De gemeenteraad stelt de Nota Grondbeleid vast.

Met deze Nota wordt het college in staat gesteld om bij te dragen aan een evenwichtige ontwikkeling van de gemeente Hengelo. De gemeente Hengelo wil met haar grondbeleid een bijdrage leveren aan de invulling van haar ambities, dit zal voornamelijk zijn op het terrein van wonen en economie. Het grondbeleid heeft daarmee een volgend karakter. Grondzaken is faciliterend aan de doelstelling van de gemeente.

Als algemeen uitgangspunt blijft daarom gelden dat het grondbeleid dienstbaar is aan het realiseren van ruimtelijke, economische en sociale doelen.

Doelstelling

De Nota Grondbeleid definieert welke instrumenten de gemeente kan inzetten voor het realiseren van haar strategische doelen. De Nota Grondbeleid is **geen** instrument of afwegingskader voor de keuze waar de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Hengelo gaan plaatsvinden en met welke kwaliteit. De Nota Grondbeleid geeft antwoord op de vraag **hoe** de ruimtelijke opgave gerealiseerd gaat worden en welke wettelijke instrumenten hiervoor vanuit het grondbeleid ingezet kunnen worden. De Nota Grondbeleid is in dat opzicht ondergeschikt en ondersteunend aan de omgevingsvisie, de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan waarin de ruimtelijke opgave wordt bepaald.

De Nota Grondbeleid is ook een bouwsteen die bijdraagt aan het behalen van de doelen van de Koers 2040.

Visie

Een actief grondbeleid voor nieuwe projecten en/of ontwikkelingen zal situationeel worden toegepast. Dat betekent, dat per project wordt bekeken of actief dan wel faciliterend grondbeleid voor de hand ligt. De gemeente opereert tot nu toe voornamelijk faciliterend, maar maatschappelijk kan het wenselijk zijn om bepaalde ontwikkelingen in de stad te stimuleren of juist af te remmen. Waar nodig pakt de gemeente een actievere rol om zorg te dragen voor een evenwichtige ontwikkeling van de gemeente. Dat kan bijvoorbeeld door onroerend goed aan te kopen of te verkopen dat kan worden gebruikt om één van de doelstellingen uit een ander programma te realiseren.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de vormen grondbeleid, er bestaan namelijk verschillende soorten grondbeleid: actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid en situationeel grondbeleid. In het eerste hoofdstuk zal kort ingegaan worden op deze drie vormen. De diepte gaan we pas in, in

¹ Op het moment van schrijven zijn er drie omgevingsvisies. Deze worden echter nog geactualiseerd en samengevoegd in één visie. Daarom wordt in deze Nota gesproken over “omgevingsvisie”.



hoofdstuk 2. In hoofdstuk 2 wordt namelijk de beslisboom gegeven voor de gekozen vorm van het te voeren grondbeleid, namelijk situationeel grondbeleid, tevens wordt er in dit hoofdstuk verdieping gezocht in deze vorm. Hoofdstuk 3 gaat over het instrumentarium wat de gemeente kan gebruiken bij het voeren van actief grondbeleid. In hoofdstuk 4 zal uitgebreid worden ingegaan op het kostenverhaal. Na het inzetten van het instrumentarium van hoofdstuk 3 zal in hoofdstuk 5 de vervolgfases worden besproken. Hoofdstuk 6 gaat over de gronduitgifte en hoofdstuk 7 geeft de verantwoording aan de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders weer.

Bijlage 1 bevat de (uitgewerkte) categorieën van de financiële bijdrage. Bijlagen 2 tot en met 4 bevatten anterieure overeenkomsten die horen bij Hoofdstuk 4 van dit Grondbeleid en worden tijdens de ontwikkeling van nieuwe projecten in verschillende fases gebruikt.



1. Vormen grondbeleid

Er zijn verschillende soorten grondbeleid:

- actief grondbeleid, hierbij verwerft de gemeente de gronden zelf;
- faciliterend grondbeleid, de gemeente laat de grondverwerving en -uitgifte over aan private partijen, de gemeente legt dan de openbare voorzieningen aan; en
- situationeel grondbeleid, waarbij de gemeente acteert op de situatie of zij actief of faciliterend grondbeleid gaat voeren.

Welke vorm van grondbeleid de gemeente kiest, bepaalt hoeveel invloed de gemeente kan uitoefenen op ontwikkelingen. De gekozen vorm en de beslisboom komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

1.1. Actief grondbeleid

Actief grondbeleid betekent dat de gemeente gronden verwerft, bouw- en woonrijp maakt en verkoopt aan particuliere afnemers en bedrijven, maar ook aan ontwikkelaars. Bij actief grondbeleid treedt de gemeente op als private partij in de grondmarkt. Voor eigen rekening en risico voert de gemeente de grondexploitatie. De gemeente koopt en ontwikkelt gronden of werkt risicodragend samen met private partijen. De gemeente doorloopt een planologische procedure om de gewenste bestemming te verkrijgen en zorgt ervoor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen (bouwrijp) en, na de bouwactiviteiten, de openbare ruimte op te leveren (woonrijp). De gemeente heeft een sterk sturingsinstrument in handen, maar loopt tegelijkertijd grote risico's wanneer zich schommelingen in de conjunctuur voordoen. Als de gemeente grond actief aankoopt of bezit en vervolgens uitgeeft, heeft zij meer te zeggen over de kwaliteit, het programma en het tempo van een bouwproject. Als grondeigenaar heeft de gemeente juridische en financiële instrumenten om haar wensen te realiseren. De gemeente kan gronden verwerven middels een aantal instrumenten, deze instrumenten worden toegelicht in hoofdstuk 3 van deze Nota.

1.2. Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd) betekent dat de gehele ontwikkeling, inclusief bouw- en woonrijp maken, aan private partijen wordt overgelaten. Bij faciliterend grondbeleid beperkt de gemeente zich tot haar publiekrechtelijke taak. Zij stelt de kaders voor de ontwikkeling vast (in de vorm van een omgevingsplan), maar derden (zoals ontwikkelaars of woningcorporaties) zijn verantwoordelijk voor de realisatie. De gemeente is hierbij wel verplicht haar eigen kosten (fysieke inrichtingskosten en plankosten) te verhalen op de betreffende initiatiefnemers. Na de financiële crisis zijn steeds meer gemeenten hiertoe overgegaan. Men voert niet meer uitsluitend actief grondbeleid, met alle risico's van dien, maar ook faciliterend, dat goed past bij uitnodigingsplanologie. De nadruk ligt dan niet op het verwerven van grondeigendom, maar op een instrumentarium voor het bereiken van een aanvaardbare verdeling van baten en lasten van een ontwikkeling.

1.3. Situationeel grondbeleid

Situationeel grondbeleid is de derde vorm. Situationeel betekent dat er per project wordt bekeken of actief dan wel faciliterend grondbeleid in de rede ligt. De gemeente opereert tot nu toe voornamelijk faciliterend. Maar maatschappelijk kan het wenselijk zijn om bepaalde ontwikkelingen in de stad te stimuleren of juist af te remmen. Waar nodig pakt de gemeente alsdan een actievere rol op om zorg te dragen voor een evenwichtige ontwikkeling van de stad.²

² Verduidelijking: Initiatievenproces en de bijbehorende memo "initiatievenproces".



2. Beslisboom situationeel grondbeleid

Als algemeen uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid geldt dat de gemeente Hengelo actief sturing wil blijven geven aan (de kwaliteit van) de ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij past een actieve en regisserende rol, maar dit hoeft niet altijd te leiden naar de keuze voor een actief grondbeleid. Per situatie zal er telkens door het college worden gezien welke vorm van het grondbeleid (actief of faciliterend) er zal worden gevoerd en welke instrumenten het beste passen bij de te realiseren doelen van het ruimtelijk beleid. We spreken dan ook van situationeel grondbeleid.

2.1. Waarom welke vorm

2.1.1. Actief grondbeleid

Actief grondbeleid is aan de orde wanneer de gemeente de gebiedsontwikkeling volledig in eigen hand wil houden. Redenen daarvoor kunnen zijn:

- De gemeente wil zelf kavels uitgeven om te voldoen aan de vraag naar bouwgrond (Dalmeden, Beckum). De gemeente kan bij de verkoop een bouwplicht opleggen, of een terugleverplicht of boete in de verkoopovereenkomst opnemen wanneer de eigenaar niet binnen een bepaalde termijn een vergunning aanvraagt.
- De beoogde ontwikkeling wordt niet aantrekkelijk gevonden door marktpartijen, denk aan herstructurering van oude wijken. De gemeente kan hier zelf grond bouwrijp maken en daarmee risico's (en kosten) voor ontwikkelaars wegnemen.
- Het waarborgen van de kwaliteit van openbare ruimte op prominente locaties. Dit is gemakkelijker te realiseren met een eigen grondexploitatie.
- De realisering van openbare infrastructuur zoals wegen en waterlopen.
- De verplaatsing van een bestaande functie. De gemeente kan grond aankopen, waarop de functie een nieuwe plek kan krijgen.

2.1.2. Faciliterend grondbeleid

Redenen voor faciliterend grondbeleid kunnen zijn:

- Faciliterend grondbeleid gaat gepaard met minder financieel risico en is daarom meestal makkelijker te onderbouwen.
- Het eigendom in het plangebied is al in handen van private partijen. Over het algemeen valt dit type beleid samen met positieve economische omstandigheden.
- Wanneer de markt dusdanig functioneert dat deze voorziet in de behoefte, is er geen noodzaak om bij te sturen.

2.2. Beslisboom

Aan de hand van onderstaande beslisboom wordt per project (situationeel) bepaald welk type grondbeleid het meest in de rede ligt, actief dan wel faciliterend.

De gemeente stelt allereerst vast of er aanleiding bestaat om in een bepaald gebied initiatieven te ontplooiën, hetzij eigen initiatieven of initiatieven van derden. Het college doorloopt onderstaand schema en maakt de definitieve keuze. Indien er wordt gekozen voor actief grondbeleid verzoekt zij de raad om goedkeuring voor opening van de grondexploitatie.



1. Wil de gemeente actief sturen, anders dan alleen planologisch?

Ja? Zie punt 2

nee? Dan is faciliterend grondbeleid aangewezen

2. Is de gemeente bereid eventuele tekorten te dekken?

Ja? Zie punt 3

nee? Dan is faciliterend grondbeleid aangewezen

3. Zijn de risico's aanvaardbaar?

Ja? Dan is actief grondbeleid aangewezen

nee? Dan is faciliterend grondbeleid aangewezen



De gemeente handelt bij de uitoefening van haar grondbeleid en faciliterend grondbeleid overeenkomstig de stellige uitspraken van de BBV, zoals opgenomen in de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023).



3. Instrumentarium

De gemeente zal, indien zich de noodzaak daartoe aandient, actief gronden verwerven om te zorgen dat onder andere:

- a) de woningbouwproductie niet stagneert;
- b) uitgifte van bedrijventerreinen niet stagneert;
- c) gewenste ontwikkelingen met een tekort worden ontwikkeld;
- d) in voldoende mate sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Marktpartijen gaan immers niet over tot herstructurering als geen of onvoldoende winst te verwachten valt. In gebieden waar de markt zich afzijdig houdt, terwijl een ontwikkeling maatschappelijk wel gewenst is, kan de gemeente deze ontwikkeling stimuleren. Overigens is ook heel goed denkbaar dat de gemeente gronden verwerft die juist wel heel goed in de markt liggen. Bijvoorbeeld om de uitgifte van vrije kavels te kunnen garanderen als woonproduct. Tevens blijft de noodzaak tot verwerving bestaan bij publieke goederen zoals maatschappelijk vastgoed en infrastructuur. Indien er tot verwerving van gronden en/of opstallen wordt overgegaan, wordt dit bij voorkeur op een minnelijke wijze, zonder dwang, gedaan. Onteigening kan alleen worden ingezet als een laatste redmiddel, wanneer het niet is gelukt om gronden en/of opstallen op minnelijke wijze aan te kopen. Dit laatste, het eerst pogen om tot minnelijke overeenstemming te komen, is verplicht vóórdat kan worden onteigend.

De positie van de gemeente kan bij een actief grondbeleid worden verstevigd door de volgende instrumenten in te zetten: Wet voorkeursrecht gemeenten, onteigenen en strategische verwerving.

3.1. Wettelijk voorkeursrecht gemeenten

De gemeente is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen op gronden/percelen waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht of gegeven en waarvan het huidig gebruik afwijkt van de beoogde functie.

Het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaar van de onroerende zaak deze niet meer vrij mag verkopen, maar de onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Het geeft de gemeente een recht van eerste koop.

Waar nodig kan het instrument voorkeursrecht worden ingezet als onderdeel van een verwervingsplan. Het heeft echter de voorkeur om grondaankopen zoveel als mogelijk minnelijk te laten verlopen. Per situatie wordt beoordeeld en afgewogen of het instrument wordt toegepast.

De regels over de vestiging van een voorkeursrecht en over de verkoop (vervreemding) na vestiging van een voorkeursrecht zijn te vinden in hoofdstuk 9 (Voorkeursrecht) van de Omgevingswet. Regels over de vergoeding van schade als gevolg van een voorkeursrecht staan in hoofdstuk 15 (Schade) van de Omgevingswet. De regels over de procedure, de inwerkingtreding, de beroepsprocedure en de gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure staan in hoofdstuk 16 (Procedures) van de Omgevingswet.

3.2. Onteigenen

Per project zal geanalyseerd worden of (minnelijke) verwerving in de rede ligt, of dat ook inzet van het onteigeningsinstrument noodzakelijk is of kan zijn. Alvorens de gemeente over kan gaan tot onteigenen en tot een onteigeningsbesluit komt, moet eerst de planologische onderlegger zijn vastgesteld of zijn verleend. De Omgevingswet bevat een procedure hiervoor. De betreffende artikelen zijn opgenomen in de hoofdstukken 11, 15 (afdeling 15.3) en 16 (paragraaf 16.3.8, afdeling 16.9 en afdeling 16.10) van de wet.



Alhoewel de voorkeur uitgaat naar minnelijke verwerving, kunnen - wanneer onteigening in een vroegtijdig stadium wordt ingezet - onteigening en minnelijke verwerving parallel aan elkaar lopen, als twee sporenbeleid. Wanneer de kans van slagen van onteigening als gunstig wordt ingeschat, ligt het voor de hand het instrument in te zetten, vanaf het moment dat het onteigeningsbelang concreet is uitgewerkt in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het onteigeningstraject kan gelijktijdig oplopen met pogingen om minnelijk te verwerven.

3.3. Strategische verwerving

Het hebben van voldoende grondpositie op strategische plekken c.q. toekomstige uitbreidingslocaties, is een van de belangrijkste instrumenten van het (actieve) grondbeleid. Zoals reeds in de inleiding is aangegeven stelt het grondbeleid niet de strategische doelen van de gemeente vast, maar beoogt het een instrumentarium te verschaffen voor het realiseren van die doelen. Strategische verwerving is een instrument dat de gemeente in staat stelt slagvaardig te kunnen handelen wanneer dat nodig mocht blijken. Te denken valt daarbij aan ruimtelijke opgaven die verband houden met de eerdergenoemde ambities die voortvloeien uit de Koers 2040 en de omgevingsvisies. Het instrument van strategische verwerving stelt zelf geen ruimtelijke opgaven vast, maar anticipeert slechts daarop.



4. Kostenverhaal

In het hoofdstuk Kostenverhaal wordt de (voorheen genoemd) Nota kostenverhaal beschreven. Het hoofdstuk kostenverhaal is een openbaar hoofdstuk in een door de raad vast te stellen beleidsdocument en voorziet in een transparante regeling voor het kostenverhaal van (boven)planse kosten, voorzieningen en bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen die de fysieke leefomgeving verbeteren.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit heeft gevolgen voor het (proces van het) kostenverhaal. In dit hoofdstuk “kostenverhaal” wordt in de eerste paragraaf beschreven wat het kostenverhaal inhoudt binnen de Omgevingswet. In de tweede paragraaf wordt de financiële bijdrage beschreven. In de derde paragraaf worden de bijdragen aan gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering beschreven. Hierin wordt toegelicht voor welke ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage wordt gevraagd en hoe deze bijdrage wordt geïnd en verantwoord. Vervolgens wordt in de vierde paragraaf van het hoofdstuk beschreven hoe het kostenverhaal is opgebouwd met de bijbehorende lijst met investeringen. Hier wordt duidelijk hoe het proces van de financiële bijdrage in de praktijk werkt, en welke instrumenten daarbij zullen worden gebruikt. In de laatste paragraaf van het hoofdstuk wordt het kostenverhaal beschreven. Hierin wordt uitgelegd wanneer de kosten worden verhaald via leges of door middel van een anterieure overeenkomst. Het document wordt afgesloten met verschillende bijlagen die de geschreven paragrafen ondersteunen.

4.1. Kostenverhaal in de Omgevingswet

Onder de Omgevingswet wordt niet langer meer gesproken over een exploitatieplan of over bovenwijkse kosten die worden gemaakt. De regels rondom het kostenverhaal worden met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het omgevingsplan opgenomen. Het verhaal van kosten (waaronder ambtelijke (plan)kosten) die nodig zijn om een project te realiseren waarvoor een wijziging van het planologisch kader nodig is, blijft net als onder de Wro (Wet ruimtelijke ordening) verplicht. Die kosten blijven te verhalen en deze afweging zal worden gemaakt op de initiatieventafel, waar nieuwe initiatieven / ontwikkelingen aan bod komen.³ Er zijn wel kleine wijzigingen aangebracht in de lijst met kosten waarvoor het kostenverhaal geldt. De actuele lijst is opgenomen in artikel 8.13 van de Omgevingswet/het Omgevingsbesluit.

Het kostenverhaal wordt geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Het kan een activiteit zijn waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen. Het kan ook een activiteit zijn die in strijd is met algemene regels in het omgevingsplan.

De gemeente kan enkel de kosten verhalen als ze voldoen aan drie criteria. Dit zijn de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PTP). De kosten zijn (P) proportioneel in verhouding tot het (P) profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft; én de kostensoorten zijn (T) toerekenbaar aan het kostenverhaalsgebied. Ook moet de voorgenomen ontwikkeling het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er naar verwachting aan grondopbrengsten gerealiseerd worden.

³ Ter verduidelijking: zie voetnoot 2 op pagina 7 van deze Nota Grondbeleid.



Het kostenverhaal is verbonden aan de wijziging van het planologisch kader door middel van een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een BOPA of een projectbesluit.

4.2. De financiële bijdrage

Een nieuw instrument dat met de komst van de Omgevingswet wordt geïntroduceerd is de financiële bijdrage. De gemeente, de provincie of het Rijk **kan** met een initiatiefnemer een overeenkomst sluiten over een financiële bijdrage voor aangewezen nieuwe ontwikkelingen van een gebied. Artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit wijst de categorieën van ontwikkelingen aan, waarvoor verhaal van financiële bijdragen mogelijk is.

De financiële bijdrage is een bijdrage voor ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Deze bijdrage komt voor de kosten van de ontwikkelaar. Dit dient bij voorkeur in een anterieure overeenkomst vastgelegd te worden.

Het omgevingsplan kan bepalen dat bijdragen worden verhaald voor een ontwikkeling om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Gemeenten kunnen dan een financiële bijdrage verhalen op initiatiefnemers van bouwactiviteiten. Dit heet de publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage. Deze regeling geldt voor verschillende categorieën ontwikkelingen. Artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit wijst de categorieën van ontwikkelingen aan. Alleen voor deze categorieën kan in het omgevingsplan een financiële bijdrage worden gevraagd voor verbetering van de fysieke leefomgeving.

De volgende ontwikkelingen zijn aangewezen (in Bijlage 1 worden de categorieën nader toegelicht):

A: aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden

B: aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen

C: aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang

D: aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur

E: ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken

F: stedelijke herstructurering

De onderbouwing van de financiële bijdrage moet in de omgevingsvisie (opvolger van de structuurvisie), maar ook in een uitwerking daarvan in een programma, opgenomen zijn. Dit wordt opgenomen in de Omgevingsvisie fase 3 en 4. Deze onderbouwing in een omgevingsvisie of een programma is vereist. Ontbreekt de onderbouwing, dan kan geen financiële bijdrage overeengekomen worden. De financiële bijdrage kan niet alleen gevraagd worden bij de voor kostenverhaal aangewezen activiteiten, maar ook bij het toelaten van enkele andere aangewezen activiteiten. De reikwijdte is aanzienlijk verruimd.



4.3. Bijdrage gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

In het proces van locatieontwikkeling spelen grondbezit en grondexploitatie een cruciale rol. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen, waarbij de gemeente de ruimtelijke ontwikkeling kan aansturen. Met dat aansturen, streeft de gemeente naar een goede ruimtelijke kwaliteit, toedeling van functies en een eerlijke verdeling van kosten en baten. Daarvoor is een wettelijke grondslag aanwezig. Met de komst van de Omgevingswet is de exploitatieverordening komen te vervallen.

Afdeling 13.7 van de Omgevingswet regelt de ‘financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied’. Hierbij is nieuw dat de financiële bijdrage, op basis van artikel 13.23, publiekrechtelijk kan worden afgedwongen.

WAAROM EN VAN WIE WORDT EEN BIJDRAGE GEVRAAGD

Als gevolg van ruimtelijke (her-)ontwikkelingen zoals woningbouw, de aanleg van bedrijventerreinen en andere werklocaties wordt de leefomgeving zwaarder belast. Dit kan onder andere komen door een verhoging van de verkeersdruk, bebouwingsverdichting en verstening. De gemeente wil deze belasting op de leefbaarheid voor inwoners compenseren door te investeren in de kwaliteit van de leefomgeving.

De kwaliteitsverbetering betreft voorzieningen waar de belanghebbenden bij die ruimtelijke ontwikkelingen en alle andere inwoners in de gehele gemeente profijt van hebben. Immers, een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in de stad, de dorpen, de natuur en het buitengebied, heeft effect op de waarde van wonen en de daarbij horende uitstraling die de gemeente nodig heeft.

Voor deze investeringen wordt een nader te definiëren post op de balans opgenomen. De Kwaliteit Leefomgeving. De Omgevingswet en de nota Kwaliteit Leefomgeving bieden een handvat om een financiële bijdrage te kunnen vragen aan initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen voor investeringen die zijn opgenomen in de investeringslijst van deze nota. Hierbij geldt dat de bekostiging niet anderszins is verzekerd.

WAARVOOR WORDT DE BIJDRAGE GEVRAAGD

De Kwaliteit Leefomgeving wordt alleen ingezet voor gemeente brede investeringen die samenhangen met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het moet gaan om investeringen die de -toename van de belasting op de leefomgeving compenseren door een kwaliteitsimpuls in de stad, dorpen of het buitengebied van de gemeente. Het gaat daarbij om het versterken van de leefbaarheid en het creëren van een veilig, gezond en aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Voorbeelden zijn de transformatie of sloop van vrijkomende gebouwen die de toename van bebouwd oppervlak elders compenseren of de herinrichting van de openbare ruimte die drukker wordt. Tot slot zijn ook investeringen mogelijk in het bevorderen van een veilige leefomgeving door de verbetering van verkeersafwikkeling en het “gezonder maken” van de omgeving.

STATUS EN REIKWIJDTE

Het vaststellen van een nota met een investeringsregeling in de kwaliteit van de leefomgeving is wettelijk niet verplicht. Het standpunt van de gemeente is dat een nota met een investeringsregeling in de kwaliteit van de leefomgeving als voordeel heeft dat het partijen duidelijkheid geeft. Deze duidelijkheid betreft de gevraagde financiële bijdrage en de voorgeschreven uniforme werkwijze die geldt voor iedere nieuwe bouwactiviteit of functieverandering, art. 8.13 omgevingsbesluit, eventueel aangevuld met de uitbreiding bij vrijwillige bijdrage, binnen de gemeente.

Na het vaststellen van deze nota en het instellen van de nota Kwaliteit Leefomgeving vraagt de gemeente aan ontwikkelende partijen een uniforme en transparante bijdrage voor de investeringen in



Kwaliteit Leefomgeving. Dit wordt in het omgevingsplan vastgelegd, voor afdwingbare bijdragen is dit een voorwaarde.

De nota bevat een financiële opstelling van investeringen in de leefomgeving en de verwachte opbrengst van bijdragen in de exploitatiebegroting. Voor de investeringen geldt dat de financiering niet anders is verzekerd: het mag dus niet zo zijn dat er al volledige dekking aanwezig is vanuit andere financieringsbronnen.

TOEPASSING OPLEGGEN FINANCIËLE BIJDRAGEN

Binnen de gemeente is afgesproken om te werken met een investeringslijst, die jaarlijks wordt herzien, geïndexeerd en geactualiseerd als onderdeel van de vaststelling van de parameters. Gemeente Hengelo verhaalt de door haar gemaakte kosten met behulp van het instrumentarium dat de Omgevingswet biedt. Het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een overeenkomst heeft hierbij de voorkeur. Voorwaarde voor het vragen van een financiële bijdrage is dat er een (functionele) samenhang bestaat tussen de activiteit en de beoogde ontwikkeling en de bekostiging niet anderszins is verzekerd. De in de lijst opgenomen investeringen worden telkens getoetst op de genoemde criteria als genoemd in artikel 13.23, eerste lid, onder a en b van de Omgevingswet, zodat bij het uitblijven van een anterieure overeenkomst zonder probleem bijdragen verhaald kunnen worden op basis van de Omgevingswet.

4.4. Opbouw financiële bijdrage

In deze paragraaf wordt de opbouw van de financiële bijdrage beschreven. Binnen de gemeente Hengelo is de keuze gemaakt om te werken met een investeringslijst. Deze investeringslijst is voortgevloeid uit de vastgestelde categorieën met de komst van de Omgevingswet. Vervolgens zijn aan de categorieën projecten gekoppeld die zorgen voor een verbetering van de fysieke leefomgeving binnen Hengelo. De prijs per vierkante meter die zal worden verhaald bij de ontwikkelaar is afgeleid uit het woningbouwprogramma.

Aan de gestelde categorieën is een investeringslijst gekoppeld. De projecten die hier onder komen te vallen zijn gekoppeld aan een bedrag. Het totale budget komt naar eerste inschatting op een bedrag tezamen van €10.700.000,-.

Voor het bepalen van de eenheidsprijs, die uiteindelijk verhaald wordt bij de ontwikkelaar is gebruik gemaakt van het woningbouwprogramma binnen de gemeente Hengelo. In onderstaande tabel is het bouwprogramma vanaf 2025 weergegeven. De woningen zijn onderverdeeld in appartementen, rijwoningen, 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen. Aan deze woningen is per categorie een gemiddeld aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak gekoppeld. Voor de appartementen is uitgegaan van 95m², aan de rijwoningen is 150m² gekoppeld, de 2 onder 1 kap woningen bedragen een gemiddeld bruto vloeroppervlak van 200m² en bij de vrijstaande woningen is uitgegaan van 250m².

Rijlabels	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Eindtotaal
2^1 kap	900	1.260	5.760								7.920
Appartement	52.241	34.318	23.598	29.241	6.242	49.847	9.405		2.394		207.284
Bedrijvigheid	31.493	5.026	6.914	5.026	504	4.301		3.000		3.000	59.263
Kantoor		7.590									7.590
Overig	0	2.668	0								2.668
Rijenwoning	7.214	14.688	8.811	13.379	6.930	3.164			3.933		58.118
Vrijstaand	3.969	3.528	3.969	4.410	3.087	2.426	3.749	4.190			29.327
Zorg	8.366	7.199		4.481	4.361	7.845					32.252
Eindtotaal	104.182	76.276	49.052	56.537	21.123	67.582	13.154	7.190	6.327	3.000	404.421

Tabel 2: Bouwprogramma gemeente Hengelo in vierkante meters



EENHEIDSPRIJS

De kosten van de investeringslijst worden gedeeld door het totaal aantal vierkante meters. Dit komt neer op een bedrag van **€ 26,5**. Dit bedrag zal dus per vierkante meter bruto vloeroppervlak worden verhaald bij alle exploitanten voor projecten die de fysieke leefomgeving binnen Hengelo verbeteren.

4.5. Kostenverhaal in de praktijk

Voor de uitvoering van plannen die niet pasten binnen het planologisch kader (het bestemmingsplan) worden al jaren kosten verhaald via de leges of op basis van anterieure overeenkomsten. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe het proces van het kostenverhaal in de praktijk gaat en welke instrumenten daarbij worden gebruikt.

KOSTENVERHAAL VOOR INITIATIEVEN MET EEN BEPERKTE INVLOED OP DE OMGEVING

Voor initiatieven die een beperkte invloed op de omgeving hebben, kan een korte en eenvoudige procedure gevolgd worden. Dit betreft initiatieven die door de wetgever zijn aangeduid als kruimelgevallen. Onder de Wabo en in verwijzing naar het besluit omgevingsrecht stond deze procedure bekend als een 4bor-procedure, onder de Omgevingswet wordt gesproken over een BIPA of een BOPA (binnen- of buitenplanse omgevingsplanactiviteit). De initiatiefnemer diende onder de Wabo 'een ruimtelijke onderbouwing' aan te leveren. De initiatiefnemer dient onder de Omgevingswet aan te tonen dat er met het initiatief sprake is van een 'evenwichtige toedeling van de functies aan locaties'. (afgekort: etfal). De ruimtelijke onderbouwing en de evenwichtige toedeling van de functies aan de locaties worden getoetst door de deelnemers aan de ruimtelijke tafel.

In Hengelo komen initiatieven met een beperkte invloed op de omgeving op 'de ruimtelijke tafel'. De voorzitter, secretaris en een juridisch adviseur vergunningen die deelnemen aan de ruimtelijke tafel beoordelen initiatieven op de verwachte invloed op de omgeving. Dergelijke initiatieven brengen plankosten en soms kleine investeringen in de openbare ruimte met zich mee. Wanneer de kosten beperkt blijven tot de inzet van ambtelijke uren (plankosten), kan volstaan worden met kostenverhaal via de leges. De berekeningswijze van de leges is vastgelegd in de Legesverordening die jaarlijks geactualiseerd wordt. Wanneer er investeringen gedaan moeten worden in de openbare ruimte moet er een overeenkomst opgesteld worden op basis waarvan het kostenverhaal geregeld wordt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van 'de anterieure overeenkomst planrealisering' (Bijlage 2). De vrijwillige of verplichte financiële bijdrage wordt net als de leges bij de afgifte van de omgevingsvergunning in rekening gebracht.

KOSTENVERHAAL VOOR INITIATIEVEN MET EEN MEER DAN BEPERKTE INVLOED OP DE OMGEVING

Voor initiatieven met een meer dan beperkte invloed op de omgeving wordt een (ambtelijk) opdrachtgever en een projectleider aangewezen. Voordat een besluit genomen wordt op basis waarvan een initiatief planologisch mogelijk gemaakt wordt, wordt ingezet op het sluiten van anterieure overeenkomsten over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is bij dit soort initiatieven sterk afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het initiatief en daarmee altijd maatwerk. De afspraken met betrekking tot het kostenverhaal worden gemaakt in 3 stappen. Deze 3 stappen passen bij de volgende fasen:

1. Beoordeling van de haalbaarheid van initiatief;
2. Ontwikkeling van een gewijzigd planologisch kader;
3. De realisatie van het initiatief.



In Bijlage 3 is een intentieovereenkomst voor fase 1 opgenomen en in Bijlage 4 is een anterieure overeenkomst voor de procedure wijziging omgevingsplan opgenomen die gebruikt wordt voor het vastleggen van de afspraken met de initiatiefnemer.

In de deze standaard overeenkomsten wordt ervan uitgegaan dat de rol van de gemeente zich beperkt tot toetsen en controleren. De plankosten worden begroot op basis van de meeste recente plankostenscan zoals gepubliceerd door de VNG. In de berekening van de Exploitatiebijdrage wordt er rekening mee gehouden dat de rol van de gemeente zich beperkt tot toetsen en controleren.

Naast de afspraken over het kostenverhaal is in de anterieure overeenkomsten een (vrijwillige) financiële bijdrage gebiedsontwikkeling opgenomen. Wanneer geen overeenkomst tot stand komt terwijl de gemeente wel kosten moet maken die verhaald moeten worden, moet het kostenverhaal op een andere manier (publiekrechtelijk) geregeld worden. Dit kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een BOPA door kostenverhaal op basis van integrale gebiedsontwikkeling.

In het omgevingsplan wordt een kostenverhaalsgebied aangeduid waarvoor kostenverhaalsregels gelden. De belangrijkste kenmerken van publiekrechtelijk kostenverhaal op basis van integrale gebiedsontwikkeling, zijn:

- Er wordt een tijdvak bepaald in het omgevingsplan;
- De kosten die verhaald kunnen worden, zijn de kosten van het hele gebied die worden omgeslagen over de bouwplannen. (verevening wanneer er meerdere eigenaren zijn);
- De hoogte van de totale verhaalbare kosten wordt begrensd door de totale kosten van het kostenverhaalsgebied te vergelijken met de totale opbrengsten. Er mogen niet meer grondkosten worden verhaald dan er grondopbrengsten zijn. Deze toets vindt plaats bij de vaststelling van het omgevingsplan;
- In het omgevingsplan wordt een raming van de kosten en de opbrengsten opgenomen.

Naast het kostenverhaal kan de gemeente een extra financiële bijdrage in rekening brengen onder de voorwaarde dat dit voorzien is in het omgevingsplan. Het moet daarbij gaan om een bijdrage aan ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die niet onder kostenverhaal vallen.

In de Omgevingswet wordt nog een methode van publiekrechtelijk kostenverhaal geïntroduceerd, namelijk kostenverhaal op basis van organische gebiedsontwikkeling. Deze vorm van kostenverhaal is bedoeld om ontwikkelingen uit te lokken waarvoor nog geen initiatiefnemer zich gemeld hebben.

- Er wordt geen tijdvak bepaald in het omgevingsplan;
- Kostenverhaal is beperkt tot de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn voor het openbaar gebied;
- Om vast te stellen of de te verhalen kosten niet hoger zijn dan de grondwaardestijging die voortvloeit uit de realisatie van het bouwplan voor het eigen perceel, wordt kort voor de start van de bouw een waardevermeerderingstoets uitgevoerd. Dit voorkomt dat een initiatiefnemer meer moet betalen dan zijn grond in waarde stijgt door de ontwikkeling;
- In het omgevingsplan wordt het maximale kostenverhaal voor het gebied (kostenplafond) en de maximale kostenverhaalsbijdrage per activiteit vermeld.

Het kostenverhaal op basis van organische ontwikkeling brengt risico's met zich mee omdat vooraf inschattingen gedaan moeten worden over de realiseren ontwikkelingen en de daarmee samenhangende kosten. (wellicht laatste weg) die in de loop van de tijd anders kunnen uitpakken.



5. Vervolgfases na inzetten instrumentarium

Na het inzetten van het instrumentarium heeft de gemeente de taak het onroerend goed of de gronden te beheren. Afhankelijk van de uiteindelijke functie van de grond kan de gemeente hier verschillende keuzes in maken, deze kunnen bovendien per project verschillend zijn.

5.1. Tijdelijk beheer

Wanneer spreken wij over tijdelijk beheer? Dit is wanneer de gemeente Hengelo grond en/of onroerend goed heeft aangekocht voor een toekomstige (her)ontwikkeling. Het aangekochte object verliest hierbij de bestaande functie.

Afhankelijk van een nieuwe invulling kan een opstal worden gesloopt of na ruimtelijke inpassing worden verkocht. Als het hergebruiken en/of verkoop van het opstal geen reële optie meer is kan het object gesloopt worden. Bij tijdelijk beheer van gronden en opstallen gaat de tijdige beschikbaarheid van de opstal of de grond ten behoeve van een project boven het maximale financiële resultaat.

Voor tijdelijk beheer is voornamelijk een zakelijke bedrijfsmatige benadering het uitgangspunt. Dit betekent niet dat eventuele maatschappelijke functies worden uitgesloten. Ook kan het bestaande onroerend goed ingezet worden voor promoten van de nieuwe functie. Per project geldt hier maatwerk. In alle gevallen betekent dat er duidelijke gebruiksafspraken worden gemaakt over kosten, gebruik en opbrengsten. Hierbij hoeft niet elke tijdelijke invulling winst te generen

5.2. Bouw- en woonrijp maken

Voordat de gemeente tot gronduitgifte kan overgaan, dient de grond bouwrijp te zijn. De gemeente kan besluiten zelf de grond bouw- en woonrijp te maken of dit over te laten aan de markt.

De gemeente kan kiezen om ruwe bouwgrond uit te geven. De markt maakt dan bouw- en woonrijp. Dit gaat dan ten koste van de mogelijke opbrengsten. De kosten die de markt maakt voor het bouw- en woonrijp maken inclusief de risico's zijn dan voor de markt.

Als de gemeente zelf de grond bouw- en woonrijp maakt heeft dit invloed op de keuzes in de kwaliteit en omvang van het openbaar gebied. Dit heeft niet alleen van invloed op de financiële haalbaarheid van het plan, maar ook op het meerjarig onderhoud. Voor de inrichting van het openbaar gebied gelden algemene kwaliteitseisen die terug te vinden zijn in bijvoorbeeld het Programma van eisen, het Materialenhandboek en de eisen met betrekking tot garanties.

Bij het woonrijp-maken geldt dat de definitieve inrichting van het plangebied zo spoedig mogelijk na oplevering van de woningen plaatsvindt. Dit is meestal als de bebouwing zodanig is gevorderd is dat er geen ernstige schade meer kan optreden door de eventuele bouwwerkzaamheden. In het geval de gemeente Hengelo de opdrachtgever is moeten de kosten voor zowel het bouw- en woonrijp-maken binnen de gestelde financiële kaders van, door de gemeenteraad vastgestelde, grondexploitatie vallen.



6. Gronduitgifte

Richtinggevend voor gronduitgifte is dat deze bijdraagt aan het realiseren van ruimtelijke doelen die de gemeente heeft. De gemeente handelt binnen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (w.o. het gelijkheidsbeginsel) en binnen het aanbestedingsrecht.

De Hoge Raad vult het gelijkheidsbeginsel (gelijke gevallen gelijk behandelen) nader in voor de situatie dat er sprake is van verkoop door de overheid van een onroerende zaak waarvoor meerdere gegadigden zijn of dit te verwachten valt. De overheid moet daarbij duidelijkheid scheppen over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectiecriteria en -procedure en planning. Op deze manier wordt aan geïnteresseerden gelijke kansen geboden om de onroerende zaak te kopen.

WIJZE VAN AANBIEDING EN SELECTIE

Vóór uitgifte van bijvoorbeeld nieuwe uitgiftelocaties (woningbouw, bedrijventerreinen), maar ook individuele uitgiften wordt openbaar gecommuniceerd hoe verkoop en selectie plaatsvindt. Uitzonderingen zijn o.a. verkoop van snippergroen (waarbij vaak een aangrenzende tuin die in bruikleen is, verkocht aan de bewoner) en verkopen van percelen grond aan partijen met een unieke taak (bijvoorbeeld het uitbreiden en instandhouden van het elektriciteitsnetwerk). Deze verkopen worden echter wel online gepubliceerd, zodat anderen hiervan kennis kunnen nemen.

Bij meerdere (verwachte) gegadigden biedt de gemeente dus mededingingsruimte. Hierdoor houdt de gemeente de gronduitgifte transparant en stelt zij potentiële koper(s) in de gelegenheid dat zij onder de gestelde selectiecriteria, vrij kunnen mededingen op de grondpositie. De wijze van uitgifte wordt vóór uitgifte van een nieuw (deel)gebied met (bouw)kavels bepaald. Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijze:

- Op volgorde van aanmelding of binnenkomst;
- De hoogste bieder/veiling;
- Loting.

Bij het inschrijven voor een kavel kan een instapvergoeding worden gevraagd om vooraf een drempel in te bouwen om serieuze inschrijvingen te ontvangen. In geval – binnen de kaders van het Didam-arrest – het voornemen bestaat om één-op-één tot gronduitgifte over te gaan, zal dat voornemen vooraf worden gepubliceerd.

GRONDPRIJZEN

De gemeente Hengelo heeft voor uit te geven bouw kavels een separaat grondprijsbeleid. In de actuele versie van de vastgestelde Grondprijzennotitie (te vinden op www.hengelo.nl) zijn de marktconforme (minimum)grondprijzen voor één kalenderjaar vastgesteld, gebaseerd op bijvoorbeeld de functie, ligging, grootte, etc. van de uit te geven bouwgronden. Periodiek worden de gemeentelijke prijzen door een extern deskundig bureau doorgerekend.

VARIANTEN VAN UITGIFTE

Er zijn meerdere manieren van gronduitgifte: verkoop, erfpacht, het verstrekken van opstalrechten en verhuur. In uitzonderlijke gevallen wordt meegewerkt aan huurkoop en leveringen waarin de betaling nadien plaatsvindt. Bij deze laatste (ook wel Groninger akte genoemd) wordt de eigendom alvast overgedragen van de verkoper naar de koper, ook al wordt de koopprijs door de koper later voldaan. Dit kan zijn om fiscale redenen (door een tariefswijziging voor de overdrachtsbelasting of het willen leveren voordat het registergoed in de BTW-sfeer komt), maar ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, etc.



6.1. Verkoop

In principe verkoopt de gemeente aan te bieden gemeentelijke bouwkvavels in woningbouwgebieden en bedrijventerreinen. Het verkopen van (bouw)grond aan bedrijven en particulieren vindt altijd plaats met aanhechting en toepassing van de actuele *Algemene Verkoopvoorwaarden van Onroerende Zaken*. Dat is op het moment van schrijven de door het college op 26 februari 2019 (nr.: 2326613) vastgestelde versie (deze is te vinden op www.hengelo.nl) Daarnaast kunnen in de verkoopovereenkomst nadere bepalingen en afspraken worden opgenomen die relevant zijn per gebied.

Voor bedrijventerreinen De Veldkamp en Westermaat Campus gelden specifieke Algemene Verkoopvoorwaarden. Hierin staan de rechten en plichten van koper(s), naast de bijzondere bepalingen die in het koopcontract van toepassing zijn verklaard. Aan de kvavels op Westermaat De Veldkamp en Campus is de verplichting verbonden van lidmaatschap van de coöperatie (Parkmanagement). De Coöperatie draagt per deelgebied zorg voor taken op het gebied van collectieve beveiliging, bewegwijzering, onderhoud groen en eventueel afvalinzameling. Dit zijn overstijgende taken die heel goed gezamenlijk kunnen worden gecoördineerd.

6.2. Erfpacht

Gebruik maken van een erfpachtregeling voor (bouw)kvavels staat alleen open voor bedrijven. Het verzoek hiertoe is een eigen initiatief van het bedrijf, de gemeente is terughoudend in het actief promoten van deze regeling. Ook kan de gemeente bij sommige situaties (bijvoorbeeld bij bijzondere bestemmingen) de ondergrond alleen in erfpacht willen uitgeven.

1. Sommige bedrijven deden zo'n erfpacht-verzoek omdat zij daarmee de externe financiering beter geregeld konden krijgen voor de nieuwbouw. Bijvoorbeeld een startend bedrijf of groeiend bedrijf waarbij de marktkansen goed zijn maar waarbij de bank nog niet het geheel (opstal + grond) wil financieren. Het kan daarbij wel zijn dat de gemeentelijke rente hoger is dan de marktrente.
2. Indien sprake is van een strategische belang van de locatie, bijzondere functies of toekomstige waardeverhoging van de grond die aan de gemeente zou moeten toekomen, zal de gemeente de betreffende grond slechts in erfpacht willen uitgeven.

Het college heeft op 26 januari 2016 de notitie Erfpacht vastgesteld voor de periode 2017- 2022. Het daarin bepaalde beleid wordt voortgezet in de nieuwe periode van deze Nota Grondbeleid. Voor uitgifte in erfpacht worden de meest actuele *Algemene Erfpachtvoorwaarden van Onroerende Zaken 2022* gehanteerd, vastgesteld op 7 juni 2022. Deze is te vinden op www.hengelo.nl.

COMPLEX ERFPACHTGRONDEN EN WAARDERING

De regels met betrekking tot grondexploitaties en waardering zijn wettelijk vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). In mei 2017 heeft de Commissie BBV de notitie Erfpachtgronden gepubliceerd. De daarin vastgelegde interpretaties van het BBV met betrekking tot erfpacht past de gemeente toe op het complex Erfpachtgronden.

Bij nieuwe uitgiften in erfpacht is het uitgangspunt dat, in het geval het recht van koop door de erfpachter wordt uitgeoefend, de verkoopwaarde van de grond (het registergoed) gelijk is aan de uitgifteprijs in het jaar van verkoop zoals door het college vastgesteld in de Grondprijzennotitie, doch in elk geval niet lager zal liggen dan de grondwaarde bij aanvang van de erfpacht.

Voor zover het gronden betreft die geen deel uitmaken van een in de Grondprijzennotitie vermeld complex, zal de verkoopwaarde in ieder geval gelijk zijn aan de laagste uitgifteprijs voor bedrijventerrein als vastgesteld in de Grondprijzennotitie. Deze beleidslijn is verwerkt in complex Erfpachtgronden bij de



jaarlijkse herziening. De opslag voor administratie en risico voor bedrijventerreinen en overige erfpachten (niet zijnde woningbouwkavels) bedraagt in beginsel 1%. Het college kan besluiten om een hoger percentage toe te passen indien het risicoprofiel van de erfpacht daartoe aanleiding geeft. De opslag wordt gestort in de reserve grondexploitaties. Een passieve opstelling ten aanzien van verkoop van de blote eigendom is het uitgangspunt.

De in erfpacht uitgegeven gronden worden gewaardeerd tegen de prijs van eerste uitgifte. Het jaarlijkse resultaat van de canon wordt ook afgestort in de reserve grondexploitatie.

De alternatieve voorwaarden in bedrijfsmatige erfpachtovereenkomsten worden meer in overeenstemming gebracht met de regulier voorwaarden en wel op de volgende wijze:

- a. Eerste herzieningstermijn canon bedraagt 10 jaar;
- b. De canon wordt vastgesteld op basis van marktrente, met een minimum van de gemeentelijke omslagrente;
- c. De berekening van een opslag van 1%. Het college kan besluiten om een hoger percentage toe te passen indien het risicoprofiel van de erfpacht daartoe aanleiding geeft;
- d. De erfpachter kan gedurende de eerste 15 jaar van de looptijd de grond kopen voor de grondprijs bij aanvang van de erfpacht. Na ommekomst van die termijn is de verkoopwaarde van het registergoed gelijk aan de uitgifteprijs van de ondergrond in het jaar van verkoop zoals door het college vastgesteld in de Grondprijzennotitie, maar zal niet lager liggen dan de grondwaarde bij aanvang van de erfpacht.

Indien sportvelden opnieuw in erfpacht worden uitgegeven dient daarin een canon te worden opgenomen tegen de reële grondwaarde, met dien verstande dat de canon de kosten dekt van administratie, zijnde € 250,00 per jaar met indexering.

De gemeente Hengelo heeft tot op heden geen gronden in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. De gemeente Hengelo kent evenmin erfpachten waarbij de periodieke canonbetalingen ineens zijn afgekocht.

6.3. Opstalrechten en erfdienstbaarheden

In gevallen waarin een bouwwerk gerealiseerd wordt op gemeentegrond en het wenselijk is de eigendom van dit bouwwerk te scheiden van de eigendom van de ondergrond, wordt een opstalrecht gevestigd. Voorbeelden hiervan zijn masten voor hoogspanningskabels, telecominstallaties (zendmasten), bruggen van derden (Rijkswaterstaat of waterschap). Ook gebouwen van stichtingen of verenigingen kunnen in opstal worden uitgegeven. Voor sommige sportclubs gelden ook opstal- of erfpachtsrechten.

Het grootste verschil met erfpacht is dat bij een opstalrecht vaak de afmetingen van het te bouwen object worden vastgelegd, terwijl dat bij een erfpachtrecht flexibeler is. Ook is een opstalrecht formeel een zakelijk eigendomsrecht terwijl erfpacht een zakelijk gebruiksrecht is. In geval de beoogde ontwikkeling baat kan hebben bij uitgifte in erfpacht of opstal, staat de gemeente daarvoor open.

6.4. Verhuur

Verhuur van (bouw)gronden die uitgeefbaar zijn, gebeurt vaak in tijdelijkheid, bijvoorbeeld totdat huurder de grond aankoopt. Dit wordt alleen bij uitzonderingsgevallen toegestaan.

Verder worden gronden nadat deze gronden zijn verworven voor gebiedsontwikkeling en tijdelijk gebruikt (kunnen)soms tijdelijk verhuurd worden totdat de plannen worden uitgevoerd en/of er bouwrijp gemaakt wordt. Of er wordt gekozen voor verhuur voor korte(re) termijn juist omdat sprake is van een toekomstige verkoop van een perceel (of met gebouw), en daardoor tijdelijk inkomsten



kunnen worden gegenereerd en het onroerend goed ook “gebruikt” wordt. Leegstand leidt tot achteruitgang en financieel verlies. Daarnaast komt ook verhuur sporadisch voor van gronden op/bij bedrijventerreinen, bijvoorbeeld grond waarvan de gemeente eigenaar wenst te blijven en waarop niet gebouwd mag worden. Zie meer hierover over tijdelijke verhuur in Hoofdstuk 5.

6.5. Bevoegdheden

Alle uitgiftes vinden plaats onder de bevoegdheid van het college van B&W. Deze taken zijn verder in het vigerende bevoegdhedenoverzicht gemandateerd.



7. Verantwoording

Om helderheid te geven over de verantwoordelijkheden bij het grondbeleid en de inzet van het instrumentarium moet de taakverdeling tussen de gemeenteraad en het college inzichtelijk worden gemaakt. In dit stelsel heeft de raad de kaderstellende en controlerende rol. Het college zorgt voor de uitvoering en doet dit binnen de gestelde kaders. Het college legt verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid. De verantwoording is een onderdeel van de jaarlijkse P&C-cyclus.

7.1. Verdeling taken en bevoegdheden gemeenteraad en college

In het hieronder staande schema wordt de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden aangegeven:

	Raad	College
Grondbeleid	• Stelt Nota Grondbeleid vast	• Uitvoeren Nota Grondbeleid • Legt verantwoording af bij begroting/jaarrekening en in de herzieningen grondexploitaties aan de raad
Aankoop van grond en beheer	• Verwervingsbudgetten in grondexploitaties • Onteigeningsbesluiten en WVG	• Uitvoeren (strategische) aankopen binnen budgetten • Vestigen voorlopig voorkeursrecht
Verkoop van grond		• Periodiek vaststellen erfpacht- en verkoopvoorwaarden • Jaarlijkse actualisatie grondprijzen, informeren raad • Wijze uitgifte kavels per project • Uitvoering uitgifte kavels
Grondexploitaties	• Vaststellen en afsluiten grondexploitaties • Vaststellen tussentijdse wijzigingen • Jaarlijkse kredietverlening voor de uitgaven in de grondexploitatie (verwerving, BRM, WRM en planontwikkelingskosten). Basis is de herziene grondexploitatie.	• Voorbereiden nieuwe grondexploitaties • Opstellen en actualiseren van grondexploitaties • Rapporteren over tussentijdse wijzigingen



Kostenverhaal / regels omgevingsplan	• Vaststellen uitvoeringsparagraaf Omgevingsvisie m.b.t. kostenverhaal • Vaststellen exploitatieplan in voorkomende gevallen	• Vaststellen nota gebiedsoverstijgend kostenverhaal • Sluiten intentie-, anterieure en posterieure overeenkomsten • In rekening brengen exploitatiebijdrage bij aanvraag planologische inpassing/afwijking.
Programma en kwaliteit	• Vaststellen omgevingsvisie en omgevingsplannen	• Voorbereiding omgevingsplannen en beleidsnotities • Toetsing van plannen aan beleid, wet- en regelgeving
Kaderstelling, toezicht en verantwoording	• Vaststellen begroting, jaarrekening en jaarlijkse herzieningen grondexploitaties	• Voorbereidingen verantwoording begroting, jaarrekening (paragrafen grondbeleid), Beleidsrapportage(s). • Opstellen herzieningen met een totaaloverzicht vraag en aanbod woningbouw en bedrijventerreinen, informatie over de grondexploitaties.



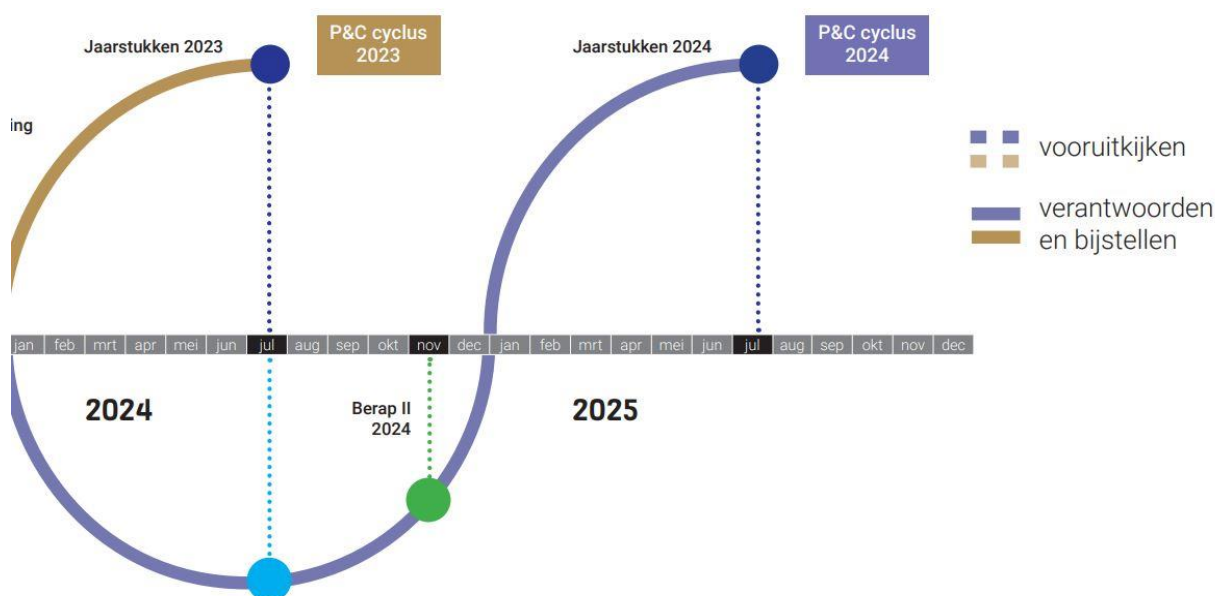
7.2. Verantwoording via P&C-cyclus

Via de begroting stelt de gemeenteraad de financiële uitgangspunten voor de komende jaren vast. Actuele inzichten en bijbehorende financiële berekeningen kunnen aanleiding zijn om bijvoorbeeld lijsten met kostendragers opnieuw ter besluitvorming aan te bieden. Ook bij het opstellen van de jaarrekening, kan er een tweede logische moment ontstaan om deze te actualiseren en ter besluitvorming voor te leggen.

PLANNING EN CONTROL CYCLUS GEMEENTE HENGEL

De komende P en C-Cyclus bestaat uit de volgende producten:

1. Jaarstukken 2023 (*doel: verantwoorden*)
2. Zomernota 2024-2028; hierin worden twee documenten samengevoegd: de 1e Beleidsrapportage over 2024 (*doel van de Beleidsrapportage: bijsturen*) en Kadernota 2025-2028 (*doel van de Kadernota: inhoudelijk en financieel vooruitkijken*).
3. 2e Beleidsrapportage 2024 (*doel: bijsturen*)
4. Beleidsbegroting 2025-2028 (*doel: vooruitkijken*). De Beleidsbegroting is een concrete en geactualiseerde vertaling van de Zomerbrief.





8. Financiële uitgangspunten

8.1 Overhead

In het voorjaar van 2024 is de nieuwe nota overhead van de Gemeente Hengelo vastgesteld (zaaknummer 3704953). In deze nota is aangegeven dat in de nieuwe nota grondbeleid “verder wordt ingegaan op de hantering van het opslag uurtarief voor de overhead in grondexploitaties.” Tot op heden hanteren we het lage opslag uurtarief overhead voor grondexploitaties, investeringen en exploitatieovereenkomsten. De nieuwe landelijke notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 geeft geen aanleiding om dit te wijzigen. Conform de investeringen zullen we dus ook voor grondexploitaties het lage opslag uurtarief (blijven) hanteren.

8.2 Waarderingssystematiek

We hanteren in Hengelo de contante waarde systematiek voor het bepalen van de hoogte van de voorziening van de grondexploitaties.



9. Bijlagen

Bijlage 1 Categorieën financiële bijdrage

- A. Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen.
- B1. Aanleg of wijziging van op grond van artikel 2.44 van de wet aangewezen natuurgebieden of landschappen;
- B2. Aanleg of wijziging van gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen, en
- B3. Herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
 - 1. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
 - 2. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen.
- C. Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang.
- D. Aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden.
- E. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
 - 1. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
 - 2. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat.
- F. Stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.



Bijlage 2 Anterieure overeenkomst planrealisering

REALISATIEOVEREENKOMST

Project:

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de Gemeente Hengelo**, Burgemeester Jansenplein 1, Hengelo, postadres: Postbus 18, 7550 AA Hengelo, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, drs. S.W.J.G. Schelberg, hierna te noemen "**de Gemeente**";

EN

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:hierna te noemen: "**de Exploitant**";

NEMEN IN OVERWEGING:

1. dat partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten met betrekking tot het in bouwexploitatie brengen van het perceel, gelegen te Hengelo aan, kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie, nummergrootm2, conform aangehechte situatietekening;
2. dat partijen daarin voornamelijk afspraken hebben vastgelegd met betrekking tot de planvorming, te weten het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan openbare ruimte en de procedure met betrekking tot het Omgevingsplan;
4. dat partijen het wenselijk vinden om afspraken te maken met betrekking tot de planrealisering;
5. dat partijen deze afspraken in de onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen;

**EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:****Artikel 1 Definities**

De hierna opgenomen definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Bouwplan:

Het plan voor het oprichten van bebouwing in het Exploitatiegebied zoals planologisch mogelijk gemaakt door de hiervoor bedoelde herziening van het Omgevingsplan.

Bouwrijpmaken:

het geschikt maken van een terrein om erop te bouwen, waaronder mede is begrepen het verwijderen van opstallen, bomen, struiken en overige obstakels zoals hekwerken, afrasteringen, bodemsanering, het aanbrengen van riolering, kabels en leidingen, alles inclusief de voorbereidende en begeleidende werkzaamheden daartoe en het aanvragen van de noodzakelijke vergunningen.

Civieltechnisch ontwerp:

het document waarin het Inrichtingsplan zodanig technisch is uitgewerkt dat het als basis kan dienen voor de bestekken en bestekstekeningen met betrekking tot de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied.

Exploitatiegebied:

Het gebied gelegen te Hengelo (Ov.) aan en nabij de....., kadastraal bekend Gemeente Hengelo, sectie, nummers, waarbinnen het Bouwplan zal worden gerealiseerd.

Inrichtingsplan:

het document waarin de inrichting van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied is uitgewerkt op basis van het Stedenbouwkundig plan.

Openbare ruimte:

de in het Exploitatiegebied gelegen grond die te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Wegenwet, met inbegrip van bermen, bermsloten en het openbaar groen.

Stedenbouwkundig Plan:

het plan waarin de stedenbouwkundige inrichting van de Openbare ruimte en de uit te geven bouw kavels in het Exploitatiegebied, inclusief de inrichting van het openbaar groen, is uitgewerkt tot een architectonische basis voor het ontwerp Omgevingsplan.

Woonrijpmaken:

het naar de definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid, waarbij in elk geval (maar niet uitsluitend) de volgende voorzieningen zijn



gerealiseerd: definitieve bestrating, trottoirs, groenvoorzieningen, openbare verlichting, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, waterbergingen, brandkranen, het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, hondenvoorzieningen en overige inrichtingselementen (banken, afvalbakken etc.).

Artikel 1 Civieltechnische voorbereiding en realisatie

1. Nadat het Bouwplan als bedoeld in artikel van de Anterieure Overeenkomst is goedgekeurd geeft de Exploitant voor zijn rekening voor de betreffende fase opdracht tot vervaardiging van het civieltechnisch ontwerp (tot en met het definitief ontwerp) op basis van het goedgekeurde inrichtingsplan. De Exploitant legt het civieltechnisch ontwerp ter goedkeuring voor aan de Gemeente die het ontwerp binnen acht weken zal toetsen aan het goedgekeurde inrichtingsplan en de gemeentelijke kwaliteitseisen als bedoeld in het volgende lid.
2. Nadat het civieltechnisch ontwerp is goedgekeurd geeft de Exploitant voor zijn rekening voor de betreffende fase opdracht tot vervaardiging van de bestekstekeningen en bestekken voor het bouw- en woonrijp maken van de aan de Gemeente over te dragen toekomstige openbare ruimte (w.o. riolering, wegen en waterlopen) op basis van het goedgekeurde civieltechnisch ontwerp. Daarbij worden de gemeentelijke kwaliteitseisen toegepast die zijn voorgeschreven door de Gemeente. Exploitant legt de bestekstekeningen en bestekken voor de betreffende fase ter goedkeuring voor aan de Gemeente die deze binnen vier weken zal toetsen aan het goedgekeurde civieltechnische ontwerp en de gemeentelijke kwaliteitseisen als bedoeld in de vorige zin en de beheeraspecten.
3. De Gemeente is gerechtigd, na overleg met de Exploitant, wijzigingen en/of aanpassingen van bestek en bestekstekeningen voor te schrijven zulks voor zover deze de bij betrokken diensten op dat moment gebruikelijke kwaliteitseisen niet te boven gaan.
4. De Exploitant is gerechtigd de start van de uitvoering van de civieltechnische werken uit te stellen tot het moment dat naar zijn oordeel voldoende vaststaat dat aansluitend op het bouwrijp maken van de betreffende fase de start bouw van de opstallen in de betreffende fase zal plaatsvinden. De Exploitant is gerechtigd de start van de uitvoering van de civieltechnische werken voor zover deze bestaan uit het woonrijp maken uit te stellen tot de oplevering van de opstallen in de betreffende fase. De Exploitant heeft geen bouwplicht.
5. Bij uitvoering van de betreffende civieltechnische werkzaamheden in het toekomstige openbaar gebied is de Exploitant verplicht voor zijn rekening zorg te dragen voor de aansluiting en aanpassing van wegen, rioleringen, nutsvoorzieningen en verharding ter plaatse van de ontsluiting op de bestaande infrastructuur overeenkomstig het betreffende door de Gemeente goedgekeurde bestek met bestekstekeningen voor de betreffende civieltechnische werkzaamheden.
6. De Exploitant is verplicht om binnen drie maanden na oplevering van de betreffende civieltechnische werkzaamheden in de toekomstige openbare ruimte alle relevante



- plantekeningen, rioolinspecties en revisietekeningen van het rioleringsstelsel, kwaliteitscontroles van funderingen, verhardingen, ect., stuklijsten, werkbeschrijvingen, berekeningen, handleidingen voor gebruik en onderhoud, gewaarmerkte kopieën van garantieverklaringen en alle verdere relevante documenten aan de Gemeente ter hand te stellen. In afwijking van het vorenstaande stelt de Exploitant aan de gemeente reeds bij het bouwrijp maken de rioolinspecties, de revisietekeningen van de riolering en de gegevens van de wegfundering ter hand.
7. Voorafgaand aan de start van het civieltechnische werk in de toekomstige openbare ruimte overlegt de Exploitant op basis van het betreffende bestek en bestekstekeningen een werkplan t.b.v. de additioneel toezichthouder aan de Gemeente ter goedkeuring. De gemeente is gerechtigd wijzigingen en/of aanvullingen voor te schrijven. De gemeente neemt binnen twee weken een besluit. Het werkplan bevat o.a. een planning van de stop- en bijwoonmomenten, de uit te voeren kwaliteitscontroles en nadere afspraken m.b.t. het proces en de onderlinge afstemming. De Gemeente kan wijzigingen of aanpassingen van het werkplan voorschrijven indien en voor zover dat nodig is om te voldoen aan de kwaliteitseisen, het betreffende bestek en bestekstekeningen. Er wordt niet eerder met de uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden in de toekomstige openbare ruimte gestart dan wanneer er een door de gemeente goedgekeurd werkplan is. Bij een stop- of bijwoonmoment zal de gemeentelijk toezichthouder op het betreffende moment eventuele opmerkingen c.q. bezwaren kenbaar maken. De toezichthouder is gerechtigd het werk stil te leggen wanneer blijkt dat niet aan de kwaliteitseisen en het bestek wordt voldaan. Na een stop- en bijwoonmoment wordt niet eerder met de daaropvolgende werkzaamheden begonnen dan nadat de toezichthouder akkoord is gegaan met de voorafgaande werkzaamheden. Aangaande de uit te voeren kwaliteitscontroles zal de gemeentelijk toezichthouder binnen twee werkdagen eventuele opmerkingen c.q. bezwaren kenbaar maken. Wanneer blijkt dat het werk niet aan de gestelde eisen voldoet dan worden gebreken t.a.v. de kwaliteit door de exploitant hersteld. Indien niet binnen twee dagen bezwaar kenbaar wordt gemaakt worden de kwaliteit van het onderdeel waarop de kwaliteitscontrole betrekking heeft geacht te zijn goedgekeurd, onverminderd de verplichting tot oplevering van het betreffende civieltechnische werk.
8. De gemeentelijk toezichthouder wordt betrokken bij de startwerkvergadering en er worden eventueel nadere afspraken gemaakt over de stop- en bijwoonmomenten en de te overleggen kwaliteitscontroles op de uitgevoerde werken in de toekomstige openbare ruimte (opgenomen in het werkplan). Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd en door alle partijen geaccordeerd. De criteria aan de hand waarvan kwaliteitscontroles worden uitgevoerd zijn uitsluitend het bestek en de bestekstekeningen en de daarvoor geldende kwaliteitseisen voor de betreffende fase.
9. De Exploitant informeert de toezichthouder tijdig wanneer er een stop- of bijwoonmoment plaatsvindt zodat deze in de gelegenheid wordt gesteld hierbij aanwezig te zijn.
10. De Exploitant is verplicht om de aanwijzingen van de gemeentelijk toezichthouder over de uitvoering van werkzaamheden in het toekomstige openbare ruimte op te volgen wanneer



niet wordt voldaan aan het bestek, de bestekstekeningen en de bijbehorende kwaliteitseisen. Wanneer er onverhoopt moet worden afgeweken van het betreffende bestek en bestekstekeningen kan dit alleen in overleg met en na goedkeuring van de toezichthouder.

11. Bij het niet nakomen van de verplichtingen als hiervoor gemeld is de Exploitant, na een behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling waarin de Exploitant binnen 8 werkdagen in de gelegenheid wordt gesteld de betreffende verplichtingen alsnog na te komen, een opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,- per voorval.
12. Geconstateerde afwijkingen van het betreffende bestek en bestekstekeningen en de bijbehorende kwaliteitseisen worden door de Exploitant hersteld, tenzij deze vooraf door de Gemeente zijn goedgekeurd.
13. De Exploitant en diens aannemers zijn verplicht om zich afdoende tegen schade- onder andere als gevolg van sloop- en bouwactiviteiten evenals activiteiten voor het bouw- en woonrijp maken te verzekeren d.m.v. een passende (CAR) verzekering. De Exploitant stelt voorafgaande aan de uitvoering van voornoemde activiteiten de polis bladen aan de Gemeente ter hand evenals een bewijs dat de verzekeringspremies zijn voldaan.

Artikel 2 Garanties en onderhoudstermijnen

1. De Exploitant draagt zorg dat met betrekking tot het civiele werk (w.o. rioleringen en de openbare wegen, en alle daartoe behorende voorzieningen) in het bestek de garanties worden opgenomen als vermeld in BIJLAGE 3 (UAV 2012 paragraaf 12 en 22, Standaard 2015 paragraaf 01.15, KOMO, CE en Projectgebonden Programma van Eisen).
2. De onderhoudstermijn voor het civiele werk bedraagt 1 jaar na de goedkeuring van het werk door de Gemeente. Voor (openbare) groenvoorzieningen geldt een onderhoudstermijn van 2 jaar na het plantseizoen.

Artikel 3 Verkoop nieuw vervaardigde openbare ruimte

1. De eigendomsoverdracht van de nieuw vervaardigde openbare ruimte vindt niet eerder plaats dan nadat de Exploitant de nieuw vervaardigde openbare ruimte in de betreffende fase aan de Gemeente (door tussenkomst van uitvoeringsorganisatie Gildebor) heeft opgeleverd. De oplevering vindt plaats in 2 stappen. Bij de eerste oplevering beoordeelt de Gemeente of de openbare ruimte aan de betreffende bestekken en bestekstekeningen en de bijbehorende kwaliteitseisen voldoet. Indien dat niet het geval is, zal de Exploitant uiterlijk binnen 6 maanden de geconstateerde gebreken herstellen. Na het herstel van de geconstateerde gebreken vindt de tweede oplevering plaats voor zover deze betrekking heeft op de geconstateerde gebreken. Na de eerste oplevering vindt de eigendomsoverdracht van de openbare ruimte in de betreffende fase aan de Gemeente zo



spoedig mogelijk plaats. Een enkel gering gebrek staat niet in de weg aan een oplevering c.q. een eigendomsoverdracht en zal zo spoedig mogelijk worden hersteld.

2. De Exploitant verkoopt en levert de nieuw vervaardigde openbare ruimte aan de Gemeente voor de symbolische koopprijs van € 1,00. De overdrachtskosten, waaronder te verstaan de notariële kosten en de kadastrale kosten, komen voor rekening van de Exploitant.

Artikel 4 Kostenverhaal

1. Exploitant verbindt zich ten aanzien van deze realisatiefase de volgende exploitatiebijdrage aan de Gemeente te vergoeden. Bedoelde bijdrage, waarover geen BTW verschuldigd is, is begroot op €
2. Indien blijkt dat de werkelijke kosten aan de zijde van de Gemeente hoger uitvallen dan als hiervoor begroot, treden partijen met elkaar in overleg over de meerkosten, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze door de Exploitant moeten worden vergoed.
3. Betaling van de onder lid 1 bepaalde bijdrage vindt plaats binnen vier weken na het sluiten van deze Overeenkomst. Betaling van de meerkosten vindt plaats achteraf, op basis van de gemeentelijke urenverantwoording, binnen 4 weken na ontvangst van de nota.
4. Indien betaling als bepaald in lid 3 niet heeft plaatsgevonden vóór afloop van de in het vorige lid genoemde termijnen is Exploitant van rechtswege in verzuim. Exploitant is in dat geval de wettelijke rente verschuldigd over de niet betaalde termijnen vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling.

Artikel 5 Duur en einde overeenkomst

1. Deze Overeenkomst vangt aan op het moment van ondertekening door beide Partijen van deze Overeenkomst.
2. Deze Overeenkomst eindigt in ieder geval indien:
 - Door Partijen is geconstateerd dat aan alle wederzijdse verplichtingen is voldaan en Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen hebben;
 - Deze Overeenkomst op verzoek van één der Partijen ontbonden wordt.

Artikel 6 Toerekenbare tekortkoming

Ingeval één der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van 2 weken.



Artikel 7 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel, locatie Almelo.

Artikel 8 Overige bepalingen

1. De bepalingen van de anterieure Overeenkomst blijven in stand, voor zover hiervan niet mocht zijn afgeweken in de onderhavige realisatieovereenkomst.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 9 Totstandkoming Overeenkomst

Deze Overeenkomst komt van de zijde van de Gemeente eerst tot stand indien het college van Burgemeester en Wethouders van Hengelo heeft besloten tot het aangaan daarvan en de Burgemeester de Overeenkomst heeft ondertekend. Het onderhandelingsresultaat sec zoals neergelegd in de tekst van deze Overeenkomst veroorzaakt derhalve geen enkele contractuele binding totdat aan de totstandkomingsvereisten als hiervoor omschreven is voldaan. Als de Gemeente de Overeenkomst niet aangaat, zal dit geen aanleiding geven tot een rechtsvordering van de Exploitant.

Aldus overeengekomen te Hengelo op.....

Gemeente Hengelo,

Exploitant,

.....

.....

Drs. S.W.J.G. Schelberg



Bijlage 3 Intentieovereenkomst

INTENTIEOVEREENKOMST

Project:

PARTIJEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: **de Gemeente Hengelo**, Burgemeester Jansenplein 1, Hengelo, postadres: Postbus 18, 7550 AA Hengelo, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, drs. S.W.J.G. Schelberg, ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hengelo d.d., nr..... hierna te noemen: de "**Gemeente**";

EN

2. De (naam, kvk nummer, vestigingsplaats, adres, postadres, naam vertegenwoordigingsbevoegde), hierna te noemen: "**Exploitant**";

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

NEMEN IN OVERWEGING DAT:

1. dat de Exploitant eigenaar is van de gronden gelegen te Hengelo, kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie nr....., hierna te noemen: het Plangebied;
2. dat de Exploitant voornemens is om de mogelijkheden tot ontwikkeling van het Plangebied te onderzoeken;
3. dat het onderzoek geschiedt voor eigen rekening en risico van de Exploitant;
4. dat de Gemeente bereid is het onderzoek te faciliteren, mits de kosten die door de Gemeente ten behoeve van het onderzoek worden gemaakt volledig door de Exploitant worden vergoed;
5. dat Partijen voor deze intentiefase daarover de volgende afspraken hebben gemaakt;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

1. Partijen stellen zich ten doel te onderzoeken of het mogelijk is te komen tot de ontwikkeling van het Plangebied.
2. Daartoe beogen zij overeenstemming te bereiken over de in artikel 2 bedoelde onderwerpen die de kaders vormen voor een eventueel op te stellen stedenbouwkundig



plan, een beeldkwaliteitsplan, een inrichtingsplan openbare ruimte en het concept omgevingsplan.

3. Het Plangebied is weergegeven op **Bijlage 1** van deze Overeenkomst.

Artikel 2 – taken en kosten

1. De Exploitant zal voor eigen rekening en risico de volgende onderwerpen volgens de gemeentelijke methode van projectmatig werken nader onderzoeken en uitwerken:
 - a. Randvoorwaarden en uitgangspunten;
 - b. Functioneel programma;
 - c. Ruimtelijke varianten en voorkeursvariant;
 - d. Beheer- en milieuaspecten;
 - e. Financiële haalbaarheid;
 - f. Inspraakverslag;
 - g. Ruimtelijke bijdragen
2. Hiertoe levert de Gemeente een inspanning overeenkomstig de productenlijst (**Bijlage 2**).

Artikel 3 – Uitgangspunten

Bij het onderzoek naar de hiervoor onder artikel 2 lid 1 genoemde onderwerpen zullen in ieder geval de kwalitatieve eisen met betrekking tot de woningbouw alsmede de eisen voor de inrichting van het openbaar gebied, zoals voorgeschreven door de Gemeente, worden meegenomen;

Artikel 4 – Overleg en planvorming

De werkzaamheden en organisatie in deze fase zijn vastgelegd in de opdrachtformulering van de Gemeente. Voor eventuele volgende fasen zal opnieuw een opdrachtformulering worden gemaakt in samenspraak met de Exploitant waarin de werkzaamheden en de organisatie zijn weergegeven.

Artikel 5 – Duur van de overeenkomst

Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk opMet instemming van beide partijen kan deze periode met 6 maanden worden verlengd.

Artikel 6 – Diversen

1. Het de Exploitant niet toegestaan om zijn contractpositie in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, zulks op straffe van een boete van € 100.000,00 te verbeuren aan de Gemeente.
2. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en



wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen bij of krachtens deze Overeenkomst.

Artikel 7 – Financiën

5. De Exploitant verbindt zich de volgende bijdrage aan de Gemeente te vergoeden. Bedoelde bijdrage, waarover geen BTW verschuldigd is, is begroot op €
6. Indien blijkt dat de werkelijke kosten aan de zijde van de Gemeente hoger uitvallen dan als hiervoor begroot, treden partijen met elkaar in overleg over de meerkosten, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze door de Exploitant moeten worden vergoed.
7. Betaling van de onder lid 1 bepaalde bijdrage vindt plaats binnen 4 weken na het aangaan van deze Overeenkomst.
8. Indien betaling als bepaald in lid 3 niet heeft plaatsgevonden vóór afloop van de in het vorige lid genoemde termijnen is Exploitant van rechtswege in verzuim. Exploitant is in dat geval de wettelijke rente verschuldigd over de niet betaalde termijnen vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling.

Artikel 8 Toerekenbare tekortkoming

Ingeval één van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van 2 weken.

Artikel 9 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel, locatie Almelo.

Artikel 10 Wetswijzigingen

Indien de wetgeving waarop één der bepalingen van de onderhavige Overeenkomst steunt, zich wijzigt of komt te vervallen is de Exploitant dan wel de Gemeente zonder meer gerechtigd wijziging van deze Overeenkomst te verlangen. De wijziging van enig wetsartikel of wettelijk voorschrift zal dan gelden als voldoende reden voor de verlangde wijziging.

Artikel 11 Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze Overeenkomst al gereed zijn.



2. Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Artikel 12 Totstandkoming Overeenkomst

Deze Overeenkomst komt van de zijde van de Gemeente eerst tot stand indien het college van Burgemeester en Wethouders van Hengelo heeft besloten tot het aangaan daarvan, de raad – voor zover nodig – heeft ingestemd met de financiële gevolgen van de Overeenkomst en de Burgemeester de Overeenkomst heeft ondertekend. Het onderhandelingsresultaat sec zoals neergelegd in de tekst van deze Overeenkomst veroorzaakt derhalve geen enkele contractuele binding totdat aan de totstandkomingsvereisten als hiervoor omschreven is voldaan. Als de Gemeente de Overeenkomst niet aangaat, zal dit geen aanleiding geven tot een rechtsvordering van de Exploitant.

Artikel 13 – Bijlagen

Bijlage 1: Plangebied

Bijlage 2:

Bijlage 3:

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND:

Gemeente Hengelo

Exploitant

.....

Drs. S.W.J.G. Schelberg

.....



Bijlage 4 Anterieure overeenkomst wijziging omgevingsplan

ANTERIEURE OVEREENKOMST **Procedure wijziging omgevingsplan**

Project:

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de Gemeente Hengelo**, Burgemeester Jansenplein 1, Hengelo, postadres: Postbus 18, 7550 AA Hengelo, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, drs. S.W.J.G. Schelberg, ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Hengelo d.d. 2017, nr. hierna te noemen: de "**Gemeente**";

EN

2. De (naam, kvk nummer, vestigingsplaats, adres, postadres, naam vertegenwoordigingsbevoegde), hierna te noemen: "**Exploitant**";

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

NEMEN IN OVERWEGING DAT:

1. De Exploitant eigenaar is van de gronden gelegen aan dete Hengelo, kadastraal bekend Gemeente Hengelo, sectie....., nummers..... ;
2. Exploitant bij de Gemeente kenbaar heeft gemaakt het voornemen te hebben tot het ontwikkelen van een plan en het oprichten van bebouwing bestaande uit (....) op voornoemde gronden, hierna te noemen: het Bouwplan;
3. Het Omgevingsplan de realisering van het Bouwplan niet toelaat;
4. Exploitant de Gemeente heeft verzocht daartoe het Omgevingsplan te wijzigen;
5. De Gemeente daartoe bereid is in geval het Bouwplan voldoet aan de eisen die de wet en de Gemeente daaraan stellen;
6. Partijen de afspraken over de wijziging van het Omgevingsplan, het daarbij behorende kostenverhaal en de realisering van het Bouwplan in deze Overeenkomst wensen vast te leggen.



EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Verhouding tot het publiekrecht

1. Exploitant onderkent dat, waar in deze Overeenkomst sprake is van handelingen in het kader van de publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden van de Gemeente, de verplichtingen die de Gemeente met het sluiten van deze Overeenkomst ter zake aangaat slechts kunnen worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen. Dit laat onverlet dat de Gemeente zich zal inspannen het Omgevingsplan in Procedure te brengen.
2. Exploitant onderkent dat voor de uitvoering van deze Overeenkomst de medewerking en/of beslissing(en) van andere (overheids)instanties nodig is of kan zijn. Exploitant stelt de Gemeente nu en in de toekomst niet aansprakelijk voor het eventueel uitblijven van een dergelijke medewerking en/of goedkeuring en/of beslissing, behoudens in het geval de Gemeente haar inspanningsverplichting niet is nagekomen.
3. De in het kader van deze Overeenkomst door de Gemeente verleende en te verlenen goedkeuringen en op de Gemeente rustende verplichtingen laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden, verantwoordelijkheden en verplichtingen van de Gemeente als publiekrechtelijk rechtspersoon, in het bijzonder die van haar bestuursorganen.

Artikel 2 Doel van deze Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Gemeente bereid is mee te werken aan de wijziging van het Omgevingsplan, het daarbij behorende kostenverhaal en de realisering van het Bouwplan.

Artikel 3 Definities

De hierna opgenomen definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Ontwerp Omgevingsplan:

Het ontwerp Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet, met alle bijbehorende stukken/onderzoeken.

Bouwplan:

Het plan voor het oprichten van bebouwing in het Exploitatiegebied zoals planologisch mogelijk gemaakt door de hiervoor bedoelde herziening van het Omgevingsplan.

Exploitatiegebied:



Het gebied gelegen te Hengelo (Ov.) aan en nabij
de....., kadastraal bekend Gemeente Hengelo, sectie,
nummers, waarbinnen het Bouwplan zal worden gerealiseerd, een en
ander zoals weergegeven op de kaart die als **bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehecht.

Kostenverhaal:

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in de Omgevingswet.

Nadeelcompensatie:

De tegemoetkoming in de schade krachtens titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht en afdeling 15.1 Omgevingswet die de Gemeente eventueel verschuldigd zal zijn als gevolg van de feitelijke en planologische inpassing van het Project.

Overeenkomst:

Deze anterieure exploitatieovereenkomst tussen de Gemeente en Exploitant.

Artikel 4 Planvorming

1. De Exploitant geeft voor zijn rekening aan een extern bureau opdracht tot het opstellen van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, en inrichtingsplan openbare ruimte.
2. De Exploitant legt de in het eerste lid bedoelde plannen ter goedkeuring voor aan de Gemeente.
3. De Exploitant geeft voor zijn rekening aan de Gemeente opdracht tot het opstellen van het ontwerp Omgevingsplan zodra Partijen overeenstemming hebben verkregen over de in het eerste lid bedoelde plannen.
4. Het ontwerp Omgevingsplan heeft als uitgangspunten:
5. De Exploitant draagt voor zijn rekening zorg voor alle daartoe benodigde verkennende onderzoeken aangaande geluid, externe veiligheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, buisleidingen, Natura 2000, de waterparagraaf, het verkennend bodemonderzoek, de quick-scan flora en fauna en het archeologisch bureau- of veldonderzoek. De Exploitant legt de onderzoeken ter toetsing aan de Gemeente voor. De kosten van de Gemeentelijke toetsing van de onderzoeken zijn in de exploitatiebijdrage begrepen.
6. De Exploitant draagt voor zijn rekening en risico zorg voor een behoefteonderzoek indien dit nodig blijkt om de regionale behoefte te kunnen onderbouwen in het kader van de "Ladder van Duurzame Verstedelijking" (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving). De Gemeente stemt het onderzoek af met de regio en toetst het onderzoek. De kosten van afstemming en toetsing komen voor rekening van de Exploitant.

Artikel 5 Procedure wijziging Omgevingsplan



1. De Gemeente voert de procedure om de door Partijen beoogde wijziging van het Omgevingsplan tot stand te brengen.
2. De kosten verbonden aan het opstellen en de procedure tot herziening van het Omgevingsplan, inclusief de verschuldigde ruimtelijke bijdragen, komen voor rekening van Exploitant.
3. De Exploitant zal onverwijld voor eigen rekening en risico het Bouwplan realiseren overeenkomstig het gewijzigde Omgevingsplan zodra dit een onherroepelijke status heeft verkregen. Partijen sluiten hiertoe, voor de vaststelling van het omgevingsplan, een realisatieovereenkomst.

Artikel 6 Kostenverhaal

9. Exploitant verbindt zich de volgende exploitatiebijdrage aan de Gemeente te vergoeden. Bedoelde bijdrage, waarover geen BTW verschuldigd is, is begroot op €
10. Indien blijkt dat de werkelijke kosten aan de zijde van de Gemeente hoger uitvallen dan als hiervoor begroot, treden partijen met elkaar in overleg over de meerkosten, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze door de Exploitant moeten worden vergoed.
11. Betaling van de onder lid 1 bepaalde bijdrage vindt plaats binnen vier weken na het sluiten van deze Overeenkomst. Betaling van de kosten van behandeling zienswijzen en beroep vindt plaats achteraf, op basis van de Gemeentelijke urenverantwoording, binnen 4 weken na ontvangst van de nota.
12. Indien betaling als bepaald in lid 3 niet heeft plaatsgevonden vóór afloop van de in het vorige lid genoemde termijnen is Exploitant van rechtswege in verzuim. Exploitant is in dat geval de wettelijke rente verschuldigd over de niet betaalde termijnen vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling.
13. De begroting van de kosten als hiervoor bedoeld, vindt plaats op basis van de plankostenscan, partijen bekend, die hiervan geen nadere omschrijving behoeven.

Artikel 7 Nadeelcompensatie

1. Aanvragen voor nadeelcompensatie die voortvloeien uit de feitelijke en planologische inpassing van het Project, inclusief de hiertoe verleende Omgevingsvergunningen, neemt de Gemeente in behandeling.
2. De Gemeente zal Exploitant direct en schriftelijk in kennis stellen van een in het eerste lid bedoelde aanvraag om vergoeding van nadeelcompensatie.
3. De Exploitant zal door de Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om te reageren op het conceptadvies van de schadebeoordelingscommissie.
4. De Gemeente besluit over de aanvraag voor nadeelcompensatie gelezen het daartoe opgestelde eindadvies van de schadebeoordelingscommissie.
5. Partijen komen overeen dat, steeds nadat door de Gemeente is beslist op een aanvraag om nadeelcompensatie, en deze beslissing onherroepelijk is geworden, Exploitant het bedrag van de betreffende schadevergoeding op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente binnen 1 maand na de dagtekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen.



6. Indien terzake van nadeelcompensatie in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van eventueel toegewezen proceskosten voor rekening van de Exploitant.
7. Exploitant kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
8. Als degene die een aanvraag voor nadeelcompensatie heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend.
9. Het staat Exploitant vrij om met degene die een aanvraag voor nadeelcompensatie heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komen verzoeker en Exploitant tot overeenstemming dan betaalt Exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker, met dien verstande dat Exploitant er zorg voor dient te dragen dat onderdeel van de minnelijke regeling behelst dat het verzoek om nadeelcompensatie wordt ingetrokken dan wel niet wordt ingediend.

Artikel 8 Ontbinding bij geen onherroepelijk Omgevingsplan

1. Deze overeenkomst kan door elk der partijen worden ontbonden indien blijkt dat de hiervoor bedoelde wijziging van het Omgevingsplan geen onherroepelijke status zal verkrijgen.
2. De ontbinding kan worden ingeroepen door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij.
3. De Gemeente is in het geval van ontbinding gerechtigd haar kosten, gemaakt ten behoeve van bedoelde herziening zoals blijkt uit de gemeentelijke urenverantwoording, bij de Exploitant in rekening te brengen.
4. De ontbinding leidt niet tot enige rechtsvordering van Exploitant jegens de Gemeente.
5. Indien de Exploitant niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan is gestart met de realisering van het Bouwplan behoudt de Gemeente zich het recht voor om het Omgevingsplan te wijzigen. De Gemeente is deswege geen boete of schadevergoeding verschuldigd aan de Exploitant.

Artikel 9 Overdracht van rechten

1. Het is Exploitant verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
2. De toestemming kan slechts op redelijke gronden worden onthouden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 10 Publicatie en ter inzage legging



1. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente binnen twee weken na sluiting van deze Overeenkomst kennis zal geven van deze Overeenkomst in een huis-aan-huisblad en een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam van de Exploitant, vermelding van de kadastrale percelen waar deze Overeenkomst betrekking op heeft, de locatie-eisen, een korte beschrijving van het Bouwplan en vermelding van de datum van ondertekening van deze Overeenkomst.
2. Alvorens de Gemeente een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst zal publiceren en ter inzage zal leggen zal zij een conceptversie van de zakelijke beschrijving ter goedkeuring aan Exploitant voorleggen. De zakelijke beschrijving zal niet eerder ter inzage worden gelegd dan wanneer Exploitant heeft ingesteld met de inhoud van de zakelijke beschrijving.

Artikel 11 Duur en einde Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst vangt aan op het moment van de ondertekening, door beide Partijen, van deze overeenkomst.
2. Deze Overeenkomst eindigt in elk geval indien:
 - door Partijen is geconstateerd dat aan alle wederzijdse verplichtingen is voldaan en Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben;
 - Partijen, in onderling overleg, overeenkomen dat deze Overeenkomst als geëindigd dient te worden beschouwd;
 - deze Overeenkomst door één van Partijen ontbonden wordt.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

Ingeval één van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van twee weken.

Artikel 13 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel, locatie Almelo.

Artikel 14 Wetswijzigingen

Indien de wetgeving waarop één der bepalingen van de onderhavige overeenkomst steunt, zich wijzigt of komt te vervallen is de Exploitant dan wel de Gemeente zonder meer gerechtigd wijziging van deze Overeenkomst te verlangen. De wijziging van enig wetsartikel of wettelijk voorschrift zal dan gelden als voldoende reden voor de verlangde wijziging.

**Artikel 15 Totstandkoming Overeenkomst**

Deze Overeenkomst komt van de zijde van de Gemeente eerst tot stand indien het college van Burgemeester en Wethouders van Hengelo heeft besloten tot het aangaan daarvan en de Burgemeester de Overeenkomst namens de Gemeente heeft ondertekend. Het onderhandelingsresultaat sec zoals neergelegd in de tekst van deze Overeenkomst veroorzaakt derhalve geen enkele contractuele binding totdat aan de totstandkomingsvereisten als hiervoor omschreven is voldaan. Als de Gemeente de Overeenkomst niet aangaat, zal dit geen aanleiding geven tot een rechtsvordering van de Exploitant.

Artikel 16 Bijlagen

3. De bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst.
4. Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Bijlagen:

Kaart exploitatiegebied

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND:**Gemeente Hengelo****Exploitant**

.....
Drs. S.W.J.G. Schelberg

.....