

Nota Kostenverhaal Gemeente Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 23 juli 2013, afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling, raadsvoorstel nummer 13/42, met in achtneming van de volgende overwegingen:

De gemeente treedt faciliterend op naar ontwikkelaars/grondbezitters die ruimtelijke projecten willen realiseren. De rol van de gemeente zal vooral bestaan uit het voeren van de nodige planologische procedures om de projecten te realiseren. De kosten die de gemeente maakt voor de realisatie van deze projecten wenst de gemeente niet zelf te betalen maar zoveel mogelijk te verhalen op de exploitanten die profijt hebben van investeringen of die daaraan vrijwillig willen bijdragen.

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

Deze wet biedt gemeenten de juridische grondslag om met exploitanten overeenkomsten te sluiten over de financiële aspecten van grondexploitaties, waaronder het verhalen van gemeentelijke kosten en afspreken van financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. In deze wet is in afdeling 6.4 opgenomen dat gemeenten verplicht zijn om gemaakte en te maken kosten voor locatieontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer.

Met de Nota kostenverhaal wil de gemeente vastleggen op welke wijze zij de gemaakte en te maken kosten gaat verhalen bij locatieontwikkeling.

besluit:

- I. Nota kostenverhaal vast te stellen waarin is opgenomen welke kosten de gemeente op welke wijze zal verhalen op de betreffende initiatiefnemers,
- II. de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, van de Wet ruimtelijke ordening, te delegeren aan het college van B&W in de gevallen dat het college bevoegd is tot het vaststellen van het betreffende ruimtelijk plan, zijnde een wijzigingsplan, een projectafwijkingbesluit en een planologische omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat er voor de realisatie van het ruimtelijk plan geen financiële bijdrage van de gemeente nodig is,
- III. te bepalen dat het besluit onder II. inwerking treedt op de dag na de openbare bekendmaking.

Samenvatting

Voor u ligt de Nota Kostenverhaal van de gemeente Oisterwijk. In de transformerende grond- en vastgoedmarkt worden ruimtelijke ontwikkelingen steeds vaker geïnitieerd door private partijen. De gemeente Oisterwijk betreft hierbij een meer faciliterende rol, waar zij in het verleden en bijvoorbeeld met het KVL ook nu incidenteel nog een actieve rol heeft (bijvoorbeeld vanuit een eigen grondpositie).

Wanneer de gemeente Oisterwijk bij ruimtelijke ontwikkelingen die zij voorstaat grond in eigendom heeft, zal zij de gronden doorgaans verkopen aan een ontwikkelaar, die de grond bebouwt. Met de verkoop is een koopprijs voor de grond gemoeid. De gemeente hanteert voor de bepaling van de grondprijzen de gemeentelijke grondprijzen. Jaarlijks informeert het college de raad over de richtprijzen voor de verkoop van gronden voor woningbouw en bedrijventerreinen.

Wanneer de gemeente de grond echter niet in eigendom heeft - en dit is steeds vaker het geval maar zij wel kosten maakt, zal zij deze kosten op de private partijen die grond in eigendom hebben verhalen. Dit noemt men kostenverhaal.

De wetgever heeft op de marktontwikkelingen ingespeeld door voor het verhalen van kosten een ander instrumentarium in het leven te roepen (Afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening). Dit instrumentarium biedt gemeenten de mogelijkheid om de kosten die zij maakt bij private initiatieven beter te kunnen verhalen op de initiatiefnemers. Het gebruik van dit instrumentarium is niet vrijblijvend. Gemeenten zijn verplicht om kosten te verhalen bij private ontwikkelingen!

De ontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt in combinatie met het aangepaste wettelijk instrumentarium maken het in toenemende mate noodzakelijk dat de gemeente Oisterwijk een transparant beleid voert in haar handelen richting particuliere initiatiefnemers.

Met de 'Nota Kostenverhaal' heeft de gemeente Oosterwijk een goede (juridische) onderbouwing om kosten te verhalen op marktpartijen. De nota geeft ook op transparante wijze weer hoe de gemeente Oosterwijk de kosten verhaalt op deze partijen. Het vormt tevens een leidraad voor de uitvoering van het kostenverhaal door de betrokken vakdisciplines binnen de gemeente Oosterwijk.

Uitgangspunt van het kostenverhaal zal zijn dat de gemeente met een initiatiefnemer van een bouwplan een privaatrechtelijke overeenkomst sluit over de financiële aspecten van de grondexploitatie, een zogenaamde anterieure overeenkomst. Dit zou bijvoorbeeld in een vorm van een samenwerkingsovereenkomst kunnen zijn. Het kostenverhaal heeft in dat geval een minnelijk karakter.

Daarnaast biedt de wet een juridisch vangnet, mocht het sluiten van een dergelijke overeenkomst niet lukken. Met dit juridisch vangnet kan de gemeente bijdragen van initiatiefnemers afdwingen. Het instrument hiervoor is het 'exploitatieplan'.

Binnen de gemeente Oosterwijk vinden meerdere private initiatieven plaats. De gemeente Oosterwijk doorloopt in die gevallen een aantal stappen om tot kostenverhaal te komen. Afhankelijk van de hoogte van de kosten en de typen kosten die verhaald kunnen worden, dient de gemeente een bepaalde aanpak te kiezen. De verschillende wijzen van kostenverhaal en de wijze waarop de gemeente Oosterwijk dit in haar dagelijkse beleidspraktijk incorporeert leest u in deze nota.

Met het oog op de praktische uitvoerbaarheid van dit beleid zal de gemeente de volgende acties ondernemen:

- De gemeente Oosterwijk verhaalt bij kruimelgevallen, genoemd in artikel 6.2.1a Bro, de kosten in de basis via de leges op grond van de legesverordening van de gemeente Oosterwijk.
- De gemeente actualiseert de legesverordening, zodat deze aansluit op de kosten die de gemeente maakt bij een particulier initiatief en leges niet worden geheven indien kosten krachtens afdeling 6.4 grondexploitatie zijn of worden verhaald.
- De gemeenteraad van Oosterwijk delegeert de bevoegdheid een exploitatieplan bij een wijzigingsbevoegdheid, projectafwijkingbesluit en planologische omgevingsvergunning vast te stellen, naar het college van B&W (zie raadsbesluit 26 september 2013).
- Bij gewenste particuliere initiatieven heeft de gemeente in de meeste gevallen een toetsende rol en brengt het definitieve plan in procedure. De kosten en werkzaamheden zijn in dat geval voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente Oosterwijk spreekt in een anterieure overeenkomst onder andere de hoogte van de plankosten af voor het in procedure brengen van het plan en de toetsing van de aanvraag.
- Indien de gemeente de civieltechnische investeringen zelf moet uitvoeren bij een privaat initiatief, stelt ze een exploitatieberekening op waarin de hoogte van de kosten worden berekend. De kostensoortenlijst in bijlage 1 van deze nota is de basis bij de onderhandelingen met initiatiefnemers. De gemeente schakelt indien nodig een externe partij in bij het opstellen van de berekening.
- De gemeente Oosterwijk stelt een exploitatieplan vast wanneer:
- De gemeente wil meewerken aan een initiatief maar niet tot overeenstemming kan komen over de verdeling van de kosten;
- Geen afspraken kunnen worden gemaakt over de inrichting en uitvoering van het plan, en de gewenste fasering van het plan.
- De gemeente laat bij een exploitatieplan de gronden taxeren door een onafhankelijk taxateur.
- De gemeente hanteert de 'Regeling plankosten exploitatieplan' voor de bepaling van de plankosten exclusief de plankosten die door de private initiatiefnemer worden gemaakt. Ze hanteert vaste bedragen voor plankosten bij particuliere initiatieven, indien deze vallen binnen artikel 4 van de wettekst Regeling plankosten exploitatieplan.
- De gemeente toetst welke kosten worden gemaakt ten behoeve van meerdere ontwikkelingen en bespreekt met de initiatiefnemer welk aandeel toegerekend kan worden.
- De gemeente Oosterwijk onderzoekt in hoeverre de toevoeging van de uitvoeringsparagraaf aan de huidige structuurvisie leidt tot meer mogelijkheden ten aanzien van kostenverhaal. Op basis van de uitvoeringsparagraaf kunnen de kosten buiten het plan cijfermatig verder uitgewerkt worden in een matrix, die als voorbeeld is opgenomen in deze nota.

Met de Nota Kostenverhaal heeft de gemeente Oosterwijk een beleidsdocument in handen, dat handvatten biedt voor een optimaal kostenverhaal en die daarnaast de werkwijze transparant en uniform maakt. Dit is van belang voor zowel de juridische borging van het kostenverhaal in haar grondbeleid als voor de financiële positie van de gemeente.

De Nota Kostenverhaal is een publiekrechtelijk document vastgesteld door de raad.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding Nota Kostenverhaal

De gemeente Oosterwijk heeft in het verleden een grondbeleid gevoerd, waarin zij zowel actief als faciliterend optrad. De gemeente kocht bij uitvoering van dit beleid grond, maakte deze bouw- en woonrijp en gaf deze uit. Daarnaast hebben marktpartijen in de gemeente Oosterwijk zelf grondposities ingenomen ten behoeve van de ontwikkeling van het project. In dat geval voerde de gemeente een faciliterend grondbeleid, waarin het initiatief meer aan de markt wordt overgelaten.

De ontwikkelingen op de markt vragen nadrukkelijker om een meer faciliterend grondbeleid. De gemeente maakt echter wel kosten bij ruimtelijke ontwikkelingen; zowel binnen als buiten het plangebied. De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) verplicht om deze kosten te verhalen op de marktpartijen. De marktpartijen zijn echter terughoudender geworden; zonder een goede onderbouwing van de kosten bestaat het gevaar dat ze niet of onvoldoende bereid zijn bij te dragen aan kosten. Bovendien stelt de WRO meer eisen aan het kostenverhaal. Dit geldt met name voor de kosten die zijn gelegen buiten het plan.

1.2 Doel van de nota

Met de Nota Kostenverhaal heeft de gemeente Oosterwijk een goede (juridische) onderbouwing om kosten te verhalen op marktpartijen. De nota geeft ook op transparante wijze weer hoe de gemeente Oosterwijk de kosten verhaalt op deze partijen. Het vormt tevens een leidraad voor de betrokken vakdisciplines binnen de gemeente Oosterwijk voor de uitvoering van het kostenverhaal.

1.3 Opbouw van de nota

De nota is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de systematiek van het kostenverhaal op basis van de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt.
- Hoofdstuk 3 bevat een stappenplan die de gemeente doorloopt bij een particulier initiatief. Op basis van het stappenplan bepaalt de gemeente op welke ze de kosten verhaalt bij een initiatief.
- Hoofdstuk 4 zoomt verder in welke kosten de gemeente binnen het plan verhaalt bij de onderdelen in het stappenplan, en op welke manier het kostenverhaal plaatsvindt.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de kosten buiten het plan die (deels) toerekenbaar zijn aan het plan. Tevens is een matrix als voorbeeld opgenomen, die de gemeente kan gebruiken voor de verdere uitwerking van de kosten buiten het plan.
- De bijlagen bestaan uit de kostensoortenlijst, een uitdraai van de plankosten scan (maakt onderdeel uit van de 'regeling plankosten exploitatieplan') en een voorbeeld anterieure overeenkomst en initiatiefovereenkomst.

2 Systematiek van de Grondexploitatiewet/Kostenverhaal

De Grondexploitatiewet, opgenomen in afdeling 6.4 van de WRO, vormt de wettelijke basis voor het verhaal van kosten door de gemeente. Onderstaand wordt, voor een goed begrip van deze nota, kort de werking en toepassing van de Grondexploitatiewet uiteengezet.

2.1 Doel Grondexploitatiewet

Op basis van artikel 42 Wet Ruimtelijke Ordening (WRO oud) kon de gemeente exploitatieovereenkomsten sluiten met een initiatiefnemer over het verhalen van kosten bij locatieontwikkeling. Het sluiten van deze overeenkomst kon niet worden afgedwongen en er was onduidelijkheid over de omvang van de te verhalen kosten. Indien het niet lukte om een overeenkomst te sluiten, had de gemeente enkel de baatbelasting ter beschikking om kosten publiekrechtelijk af te dwingen. In de praktijk kon maar een deel van de gemeentelijke kosten verhaald worden via dit instrument. Om aan deze onzekerheid die deze praktijk met zich meebracht een eind te maken en om ook kosten te kunnen verhalen op initiatiefnemers van locatieontwikkelingen, die geen overeenkomsten willen sluiten met de gemeente, is afdeling 6.4 Grondexploitatie van de WRO opgesteld (hierna: Grondexploitatiewet).

De gemeente kan op basis van de Grondexploitatiewet met een initiatiefnemer van een bouwplan een overeenkomst sluiten over de financiële aspecten van de grondexploitatie. Daarnaast biedt de wet een juridisch vangnet voor als het sluiten van een overeenkomst niet lukt, door middel van het exploitatieplan.

De Grondexploitatiewet omschrijft welke kosten de gemeente middels het exploitatieplan kan afdwingen. Daarnaast biedt de wet de basis voor het doen van een financiële bijdrage door de initiatiefnemer als deze wel een overeenkomst sluit met de gemeente. Op basis van de Grondexploitatiewet kunnen ook eisen gesteld worden aan fasering, het bouwrijp maken, de openbare ruimte en de nutsvoorzieningen en kunnen eisen worden gesteld ten aanzien van sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.

Deze aspecten van de Grondexploitatiewet laten wij in het kader van deze nota verder buiten beschouwing.

2.2 Systematiek van de Grondexploitatiewet

De gemeente maakt vanuit haar betrokkenheid bij ruimtelijke ontwikkelingsprojecten kosten. Op basis van Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht de gemaakte en te maken kosten voor de locatieontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer. De grondposities en de kenmerken van het project bepalen de manier waarop de gemeente de kosten verhaalt. Hierbij zijn de volgende twee uitgangssituaties te onderscheiden:

1. De gemeente heeft de grond in eigendom.
2. De gronden zijn in eigendom van private initiatiefnemers.

In de situatie waarin de gemeente de grond in eigendom heeft, zal zij de gronden doorgaans verkopen aan een ontwikkelaar, die de grond bebouwt. Met de verkoop is een koopprijs voor de grond gemoeid. Deze grondprijs zal de investeringen die de gemeente doet voor het bouw- en woonrijp maken en voor de planontwikkeling zoveel mogelijk afdekken. Kostenverhaal vindt dan plaats via gronduitgifte.

Wanneer de gemeente de **grond niet in eigendom** heeft, maar zij wel kosten maakt, zal zij deze kosten willen verhalen op de initiatiefnemer. Dit noemt men **kostenverhaal**. Voor het verhaal van de kosten van de grondexploitatie gaat de gemeente na of er sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is sprake van een bouwplan in de volgende gevallen:

- a. De bouw van één of meerdere woningen en/of hoofdgebouwen.
- b. Uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met één of meerdere woningen.
- c. De verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.
- d. De verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt.
- e. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto vloeroppervlakte.

Indien er sprake is van een bouwplan wordt nagegaan **welke kosten** verhaald kunnen worden. Daarna besluit de gemeente op **welke wijze het verhaal** van deze kosten zal plaatsvinden; via het privaatrechtelijke spoor (sluiten van overeenkomsten) en/of het publiekrechtelijke spoor (vaststellen van een exploitatieplan).

Welke kosten

De gemeente is bevoegd en verplicht de kosten die zij maakt te verhalen. De WRO maakt onderscheid in kosten binnen en buiten het plan. Welke kosten verhaald moeten worden is limitatief opgesomd in de zogenaamde kostensoortenlijst, art. 6.2.4 - 6.2.5 Bro (zie bijlage 1)

Kosten binnen het plan

De kosten binnen het plan worden aangeduid als de **gebied gerelateerde kosten**. Tot deze kosten behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan- en procedurekosten waaronder de gemeentelijke apparaatskosten. Hieronder vallen ook kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, maar wel noodzakelijk zijn voor en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende gebiedsontwikkeling.

Kosten buiten het plan

Voor de kosten gelegen buiten het plan maakt de wet het volgende onderscheid:

Bovenwijkse voorziening

Een bovenwijkse voorziening is een openbare voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere (bestaande) gebieden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een weg die meerdere wijken ontsluit. Het opnemen van de bovenwijkse voorzieningen in de structuurvisie biedt toegevoegde waarde voor de verhaalbaarheid van deze kosten.

Hierbij dienen wel de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit in ogenschouw te worden genomen. Bovendien kunnen er geen andere kosten in beschouwing worden genomen dan die vallen onder artikel 6.2.4 Bro (limitatieve kostensoortenlijst). In artikel 6.2.5 Bro wordt nader ingegaan op wat tot voorzieningen gerekend wordt. Voorzieningen zijn onder andere infrastructuur van aard, zoals een ontsluitingsweg of een rotonde. Andere voorzieningen zijn bovenwijken groen, parken, openbare parkeerplaatsen etc. Staat de investering niet in dit artikel, dan is er geen sprake van een voorziening en daarmee ook niet van een bovenwijkse voorziening. Een bovenwijkse voorziening kan ook een

sportvoorziening zijn. Voorwaarde is dat het gaat om een openbare en niet-commerciële sportvoorziening.

Gedoeld wordt op voorzieningen als openbare trapvelden en andere openbare sportvelden (vrij toegankelijk en niet uitsluitend in gebruik bij een vereniging), openbare voetbalkooien, openbare basketbalvelden, skatebanen en dergelijke.

Tenslotte is het van belang dat de locatie de kosten kan dragen. Als kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan, geldt namelijk dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan er opbrengsten zijn (art. 6.16 WRO).

Bovenplanse verevening

De begrippen bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse kosten vallen beide onder bovenplanse verevening. Bovenplanse verevening is:

- Het bijdragen aan de onrendabele top van een ontwikkeling of herstructurering van andere gebieden vanuit winstgevende locaties (verevening van bouwlocaties) en;
- het bijdragen aan de kosten van maatschappelijk gewenste projecten en maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen vanuit winstgevende locaties (verevening van openbare voorzieningen). De ruimtelijke en functionele samenhang moet wel nadrukkelijk in de structuurvisie zijn aangegeven.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24 lid 1a)

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is een financiële bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij niet om kostenposten die genoemd zijn in de kostensoortenlijst, maar om een bijdrage aan belangrijke fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is de privaatrechtelijke vorm van bovenplanse verevening van rendabele plangebieden met onrendabele plangebieden. De gemeente kan de financiële bijdrage alleen opnemen in een anterieure overeenkomst. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient te zijn vastgelegd in een vastgestelde structuurvisie met uitvoeringsparagraaf, waarin de ruimtelijke relatie tussen de projecten is toegelicht. Dit om het risico van onverschuldigde betaling te voorkomen.

Voorbeeld bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

De WRO geeft geen definiëring van een ruimtelijke ontwikkeling. Wel kunnen uit de Kamerbehandeling van de WRO een aantal voorbeelden worden ontleend. Een voorbeeld is een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur, in een ander gebied. Een bijdrage voor een maatschappelijke voorziening, zoals een onderwijsgebouw, theater, zwembad, of sporthal is niet mogelijk.

Bovenplanse kosten

Bovenplanse kosten is de publiekrechtelijke vorm van bovenplanse verevening. Deze komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening). Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in een exploitatieplan worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage (art. 6.13 WRO lid 7 WRO), getoetst aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Om fondsbijdragen aan bovenplanse kosten in de exploitatieopzet van een exploitatieplan te kunnen opnemen moet voor de betreffende locaties een structuurvisie zijn vastgesteld die aanwijzingen voor de besteding van het fonds gegeven zijn.

Voorbeeld bovenplanse kosten

De Handreiking Grondexploitatiewet (2^{de} druk) geeft een aantal voorbeelden van bovenplanse kosten:

- de verplaatsing van bedrijven op een te herstructureren bedrijventerrein, naar een nieuw aan te leggen terrein. Voor het nieuw aan te leggen terrein kunnen bovenplanse kosten worden gevraagd;
- door realisering van een nieuw winkelcentrum aan de rand van de stad kunnen de kleinere winkelcentra niet meer voortbestaan. Het nieuwe winkelcentrum betaalt in dat geval bovenplanse kosten voor de sloop of functiewijziging van de bestaande winkelcentra;
- verevening tussen twee woonwijken waarvan de ene door het segment een verlies heeft, en de andere een overschot.

In onderstaand schema is het onderscheid tussen de kostensoorten weergegeven:

Kostensoort	Afdwingbaar	PPT-criteria van toepassing?	Structuurvisie vereist?	Hoe verhaalbaar
Bovenwijkse voorziening	Ja	Ja	Nee	Exploitatieplan of anterieure overeenkomst
Bovenplanse kosten	Ja	Ja	Ja	Exploitatieplan of overeenkomst
Ruimtelijke ontwikkeling	Nee	Nee	Ja	Anterieure overeenkomst

Wijze van kostenverhaal

Volgens artikel 6.12 WRO moet de gemeente de kosten voor een ontwikkeling van een bouwplan middels een exploitatieplan verhalen tenzij het verhaal van de kosten anderszins is geregeld. Dit betekent dat het verhaal van de bovengenoemde kosten kan op de volgende wijze geschieden:

- Exploitatieplan
- Anterieure overeenkomst
- Posterieure overeenkomst

Exploitatieplan

De wet geeft het primaat aan het opstellen van een exploitatieplan. Het exploitatieplan moet tegelijk met het ruimtelijk plan worden vastgesteld. In het exploitatieplan, dat een publiekrechtelijk besluit is, staat de hoogte van de bijdrage die de eigenaren in het plangebied moeten betalen. De betaling van de bijdrage vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De toerekening van de kosten in het exploitatieplan vindt plaats op basis van afdeling 6.4 Grondexploitatie van de WRO. Welke kosten de gemeente kan verhalen is opgenomen in art. 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Deze kostensoorten zijn in bijlage 1 opgenomen.

Om kosten via een exploitatieplan te kunnen verhalen, moeten deze worden onderbouwd op basis van de volgende criteria:

- *profijt*: De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- *toerekenbaarheid*: Er bestaat een causaal verband tussen gebiedsontwikkeling en de kosten; de werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten mede worden gemaakt ten behoeve van het plan;
- *proportionaliteit*: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt het meer bij aan de kosten. Onder die meerdere locaties worden ook bestaande locaties zoals woonwijken of bedrijventerreinen verstaan.

De toets geldt alleen voor de locatie als zodanig, niet meer vervolgens per bouwperceel binnen dezelfde locatie. Met locatie wordt verstaan het afgebakende gebied waarop de bouwgrondexploitatie van toepassing is.

Geen exploitatieplan

Artikel 6.2.1a Bro noemt een drietal **kruimelgevallen** waarin de te verhalen kosten laag zijn en om deze reden af kan worden gezien van exploitatieplan. De kosten worden dan via de leges verhaald. In deze gevallen is het wel mogelijk om een anterieure overeenkomst te sluiten. Het betreft de volgende gevallen:

1. het totaal van de exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, bedraagt minder dan 10.000 euro;
2. er zijn geen kosten voor een vijftal aangewezen kostensoorten op de kostensoortenlijst. Deze kostensoorten omvatten de kosten van bodemsanering en grondwerken, de kosten van de aanleg van voorzieningen, de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen, de aan de exploitatie toerekenbare kosten die gemaakt worden buiten het exploitatiegebied en de kosten in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen (dit zijn de kostensoorten van artikel 6.2.4, sub b tot en met f Bro);
3. de verhaalbare kosten op de hierboven bedoelde vijf kostensoorten betreffen uitsluitend de kosten van de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Anterieure overeenkomst

Voordat er ten behoeve van de locatieontwikkeling een ruimtelijk plan¹ wordt vastgesteld, kan de gemeente met initiatiefnemers van bouwplannen een anterieure overeenkomst sluiten. Dit is een overeenkomst tussen gemeente en particuliere exploitant over grondexploitatie, die wordt gesloten vóór de vaststelling van een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een planologische omgevingsvergunning of projectafwijkingsbesluit. Op deze overeenkomst is het privaatrecht van toe-

passing en geldt een ruime mate van contractvrijheid om afspraken te maken over de ontwikkeling van de locatie waaronder de fasering, inrichting van het plan en de afspraken over kostenverhaal.

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten met een private initiatiefnemer, stelt de gemeente indien ze de ruimtelijke ontwikkeling nodig acht, een exploitatieplan op. Het exploitatieplan moet in dat geval samen met het ruimtelijke plan, een exploitatieplan in procedure brengen en tegelijkertijd vaststellen. Ten behoeve van het kostenverhaal worden de kosten onderbouwd op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Ook als er wel een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, kunnen er redenen zijn om toch tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan, bijvoorbeeld als er onvoldoende zekerheid bestaat over de uiteindelijke betaling van het kostenverhaal of de nakoming van de locatie-eisen.

Posterieuze overeenkomst

Na vaststelling van een exploitatieplan is het nog steeds mogelijk om een overeenkomst te sluiten. Deze zogenaamde posterieuze overeenkomst mag echter niet in strijd zijn met de regels die zijn opgenomen in het exploitatieplan. De contractvrijheid is dan beperkt. In enkele gevallen kan het toch nuttig zijn om afspraken vast te leggen in een posterieuze overeenkomst. De gemeente gaat na of de vaststelling van het exploitatieplan na of een posterieuze overeenkomst nuttig is in het gebied.

Als er geen overeenkomst gesloten wordt, dan moet op basis van het exploitatieplan aan de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde verbonden worden. Om betaling van de bijdrage af te dwingen heeft de gemeente publiekrechtelijke instrumenten ter beschikking, waaronder het opleggen van een bouwstop of het intrekken van de omgevingsvergunning (artikel 6.21 WRO geeft aan wat de gevolgen kunnen zijn, indien de verschuldigde exploitatiebijdrage niet of niet tijdig wordt betaald. Het betreft het niet (verder) kunnen bouwen, het invorderen van de exploitatiebijdrage bij dwangbevel én het intrekken van de omgevingsvergunning)

3 Toepassing kostenverhaal in Oisterwijk

3.1 Kostenverhaal bij gemeentelijk eigendom

In de situatie waarin de gemeente Oisterwijk de grond in eigendom heeft, zal zij de gronden doorgaans¹ verkopen aan een ontwikkelaar, die de grond bebouwt. Met de verkoop is een koopprijs voor de grond gemoeid. De gemeente hanteert voor de bepaling van de grondprijzen de gemeentelijke grondprijzen. Jaarlijks informeert het college de raad over de richtprijzen voor de verkoop van gronden voor woningbouw en bedrijventerreinen. Deze grondprijs zal de investeringen die de gemeente doet voor het bouwen woonrijp maken en voor de planontwikkeling zoveel mogelijk afdekken. Hier is sprake van kostenverhaal via gronduitgifte. Lukt dit niet helemaal, dan zal de gemeente naar alternatieve dekkingsmiddelen moeten zoeken (subsidies, bijdragen vanuit gemeentelijke reserves etc.).

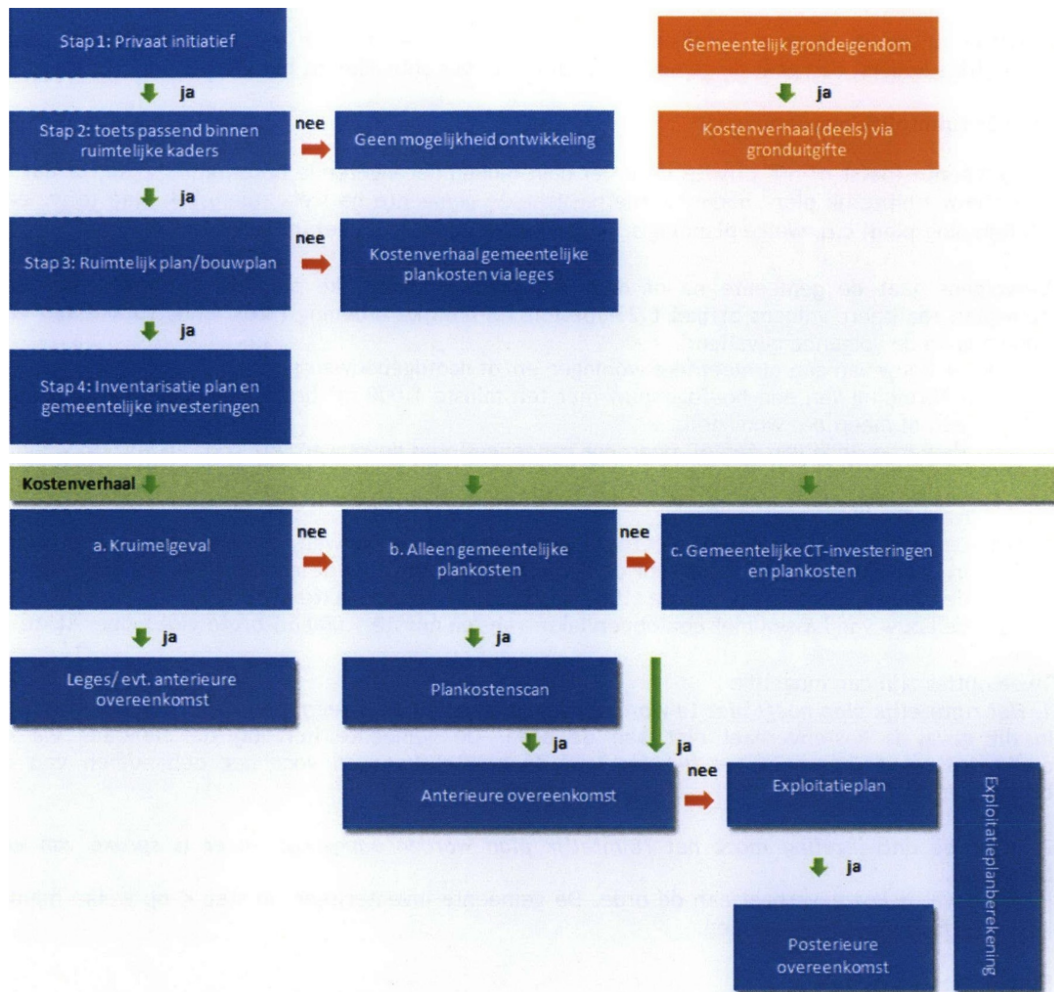
3.2 Kostenverhaal bij privaat initiatief

Wanneer de gemeente de grond niet in eigendom heeft, maar zij wel kosten maakt, zal zij deze kosten op de private partijen die grond in eigendom hebben verhalen. Deze vorm van kostendekking noemt men kostenverhaal².

Binnen de gemeente Oisterwijk vinden meerdere private initiatieven plaats. Ook kan het zijn dat de gemeente een deel van de gronden in bezit heeft van het te ontwikkelen project. In deze geval en zal de gemeente met de private initiatiefnemers in het te ontwikkelen plangebied afspraken maken over de kosten. De gemeente Oisterwijk doorloopt daarvoor een aantal stappen die in het schema op de volgende pagina zijn weergegeven:

1) Een ruimtelijk plan is een bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning of een projectafwijkingbesluit. Gemeentelijke opstalontwikkeling vindt in Nederland in enkele gevallen plaats, maar is hier niet het uitgangspunt.

2) In deze nota wordt met de term 'kostenverhaal' dus ook het verhalen van kosten op private partijen die grond in eigendom hebben bedoeld. Deze private partijen ontwikkelen zelf de grond.



Rechtsboven staat aangegeven hoe kostenverhaal plaatsvindt bij gemeentelijk grondeigendom, namelijk kostenverhaal via gronduitgifte.

Bij private ontwikkelingen doorloopt de gemeente vier stappen. Onder b en c maakt de gemeente afspraken over het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst. Het format van de anterieure overeenkomst is opgenomen in bijlage 3 van deze nota. Als de gemeente en het private partij zich niet kunnen vinden in een anterieure overeenkomst, kan de gemeente het verhaal van de kosten afdwingen via een exploitatieplan en eventueel afspraken maken in een posterieure overeenkomst. Als de te verhalen kosten laag zijn, valt het plan onder een kruiemelgeval (a) en worden de kosten via de leges verhaald.

De stappen in het stappenplan worden hieronder verder toegelicht.

Stap 1: privaaf initiatief

Een private initiatiefnemer die in bezit is van grond in de gemeente Oisterwijk dient een initiatief voor een ontwikkeling in bij de gemeente Oisterwijk. De gemeente behandelt de aanvraag.

Stap 2: toetsen aan de ruimtelijke beleidskaders

De gemeente toetst de aanvraag aan het ruimtelijk beleidskaders. Als het initiatief niet past binnen de ruimtelijke beleidskaders (bijv. de gemeentelijke structuurvisie), wijst de gemeente het initiatief af en is er geen ontwikkeling mogelijk. Past het private initiatief wel binnen deze ruimtelijke kaders, dan gaat de gemeente na om wat voor ontwikkeling het gaat.

Stap 3: ruimtelijk plan/bouwplan

De gemeente toetst of het private initiatief past binnen het vigerende bestemmingsplan, of dat er een nieuw ruimtelijk plan³ nodig is. Hierna gaat de gemeente na welk ruimtelijk plan (bijv. een bestemmingsplan) c.q. welke planologische procedure nodig is om het initiatief te realiseren.

Vervolgens gaat de gemeente na of door het nieuwe ruimtelijke plan de initiatiefnemer een bouwplan realiseert volgens artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is sprake van een bouwplan in de volgende gevallen:

- a) de bouw van één of meerdere woningen en/of hoofdgebouwen⁴,
- b) uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met één of meerdere woningen;
- c) de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- d) de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- e) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte.

Twee opties zijn dan mogelijk:

1. Het ruimtelijk plan hoeft niet te worden aangepast en/of er is geen sprake van een bouwplan. In dit geval is kostenverhaal niet aan de orde. De gemeente heft bij de aanvraag via de omgevingsvergunning leges ter dekking van de ambtelijke uren voor het behandelen van de bouw aanvraag.
2. Voor de ontwikkeling moet het ruimtelijk plan worden aangepast en er is sprake van een bouwplan. In dat geval is kostenverhaal aan de orde. De gemeente inventariseert in stap 4 op welke manier kostenverhaal moet plaatsvinden.

Stap 4: Kostenverhaal

Indien het private initiatief valt onder een bouwplan, gaat de gemeente na welke kosten kunnen worden verhaald. Drie situaties zijn mogelijk:

- a. Er is sprake van beperkt kostenverhaal en het plan valt daarmee onder een kruimelgeval.
- b. De kosten blijven beperkt tot de gemeentelijke plankosten.
- c. De gemeente maakt kosten voor zowel civieltechnische investeringen (CT-investeringen) als plankosten.

Genoemde situaties worden hierna achtereenvolgens toegelicht.

a. Beperkt kostenverhaal: kruimelgeval

In een drietal gevallen, genoemd in artikel 6.2.1a Bro (zie pagina 10), is het kostenverhaal beperkt en kan de gemeente afzien van een exploitatieplan. Kostenverhaal vindt dan plaats via de leges op basis van de legesverordening van de gemeente Oisterwijk. Het betreffen dan in de regel plannen van een kleine omvang die snel kunnen worden ontwikkeld.

De gemeente kan bij kruimelgevallen ook kiezen om een anterieure overeenkomst met de private partij te sluiten. Het sluiten van een overeenkomst is echter arbeidsintensiever dan het verhalen van de kosten via leges. Bovendien kan een overeenkomst vertragend werken omdat partijen met elkaar eens moeten worden en de gemeente de overeenkomst moet publiceren. De gemeente kiest daarom alleen voor een anterieure overeenkomst wanneer het noodzakelijk is specifieke afspraken te maken over de ontwikkeling van het plan.

De gemeente Oisterwijk verhaalt bij kruimelgevallen, genoemd in artikel 6.2.1a Bro, de kosten in de basis via de leges op grond van de legesverordening van de gemeente Oisterwijk.

b. Gemeentelijke plankosten

In verreweg de meeste gevallen wil een initiatiefnemer een plan realiseren op haar eigen grond. De gemeente voert dan de nodige planologische procedure en heeft een toetsende rol op de bouw aanvraag. In dat geval zijn de werkzaamheden en de kosten voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De

3) Een aantal bestemmingsplannen is vastgesteld op basis van de systematiek van de oude Wet Ruimtelijke Ordening. Deze vallen onder het overgangsrecht op basis van de invoeringswet WRO artikel 9.1.20. Bij opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan geldt het oude regime van de WRO. Bij een verandering in de bestemmingsregeling in het nieuwe ruimtelijke plan kan kostenverhaal echter wel weer plaatsvinden op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

4) Onder een gebouw wordt verstaan (Hoofdstuk 1, artikel 1, lid 1c Woningwet): elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omstoten ruimte vormt.

initiatiefnemer stelt ook het vereiste ruimtelijke plan op en is verantwoordelijk voor de benodigde onderzoeken.

De gemeente maakt via een anterieure overeenkomst afspraken over onder andere de hoogte van de plankosten (zie hoofdstuk 4 over de bepaling van de plankosten). De anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat het ruimtelijk plan is vastgesteld. De gemeente Oosterwijk int geen leges als de kosten via een overeenkomst of exploitatieplan worden gedekt.

Bij gewenste particuliere initiatieven heeft de gemeente in de meeste gevallen een toetsende rol en brengt ze het definitieve plan in procedure. De kosten en werkzaamheden zijn in dat geval voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente Oosterwijk spreekt in een anterieure overeenkomst onder andere de hoogte van de plankosten af voor het in procedure brengen van het plan en de toetsing van de aanvraag.

c. Gemeentelijke Civieltechnische investeringen en plankosten

Bij grote plannen maakt ook de gemeente Oosterwijk kosten voor civieltechnische investeringen zoals de aanleg van wegen, riolering etc. Ook maakt ze meer plankosten voor onder andere begeleiding tijdens de ontwikkeling van het project. De kosten moet de gemeente in dat geval verhalen op de grondeigenaren in het plangebied.

Indien het private initiatief valt onder een bouwplan en de gemeente weet welke kosten kunnen worden verhaald, gaat zij na op welke wijze deze kosten verhaald worden. De volgende situaties zijn dan mogelijk:

Anterieure overeenkomst

In een anterieure overeenkomst heeft de gemeente redelijke contractvrijheid om afspraken te maken over de ontwikkeling van het plan waaronder de fasering, inrichting van het plan en de afspraken over kostenverhaal. De gemeente Oosterwijk legt daarom bij grote plannen de afspraken vast in een anterieure overeenkomst. De gemeente spreekt in de anterieure overeenkomst ook af wanneer betaling plaatsvindt.

De overeenkomst wordt gesloten en gepubliceerd (zakelijke inhoud) voor de vaststelling van het ruimtelijk plan. Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst houdt de gemeente rekening met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er mag geen sprake zijn van betaalplanologie waarin de gemeente de ruimtelijke maatregel afhankelijk laat zijn van de bereidheid van de initiatiefnemer om bepaalde financiële bijdragen te betalen of andere buitensporige verplichtingen aan te gaan (zie hiervoor ook hoofdstuk 4). Het gaat met andere woorden om kostenverhaal.

Opstellen exploitatieplanberekening ten behoeve van de anterieure overeenkomst

Indien de gemeente geen anterieure overeenkomst vast kan stellen met de private initiatiefnemer, stelt ze een exploitatieplan vast, waarin ze het kostenverhaal afdwingt. De mogelijkheden van kostenverhaal via het exploitatieplan hebben invloed op de onderhandelingen met private initiatiefnemers in een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer zal in de praktijk niet veel meer willen betalen dan de gemeente kan afdwingen via het exploitatieplan. Aan de andere kant wil de gemeente Oosterwijk minimaal de kosten verhalen die via het exploitatieplan zijn af te dwingen. In gevallen waarin de gemeente Oosterwijk ook afspraken moet maken over civieltechnische investeringen, stelt de gemeente ten behoeve van de onderhandelingen in een anterieure overeenkomst een berekening op, waarin uit wordt gegaan van de mogelijkheden van het exploitatieplan. De berekening is tevens de basis als de gemeente daadwerkelijk een exploitatieplan moet vaststellen. De gemeente heeft daarvoor niet altijd de benodigde kennis in huis en schakelt indien nodig externe deskundigheid in.

Indien de gemeente de civieltechnische investeringen zelf moet uitvoeren bij een privaat initiatief, stelt ze een exploitatieberekening op waarin de hoogte van de kosten worden berekend. De gemeente schakelt indien nodig een externe partij in bij het opstellen van de berekening.

Exploitatieplan

De gemeente kan niet altijd een anterieure overeenkomst sluiten met een private initiatiefnemer over kostenverhaal, bijvoorbeeld omdat er geen overeenstemming is over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de initiatiefnemer. Ook kan het zijn dat de gemeente nog geen nadere afspraken heeft gemaakt over de inrichting en uitvoering van het plan, en afspraken over de fasering. Als de gemeente dan toch het ruimtelijk plan wil vaststellen, dan moet tegelijk met dit ruimtelijk plan ook een exploitatieplan worden vastgesteld.

Het exploitatieplan bepaalt de bijdrage die de eigenaren in het plangebied moeten bepalen. De betaling van de bijdrage vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Welke kosten de gemeente kan verhalen is opgenomen in art. 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Deze kostensoorten zijn in bijlage 1 opgenomen.

De gemeente Oosterwijk stelt een exploitatieplan vast wanneer:

- de gemeente wil meewerken aan een initiatief maar niet tot overeenstemming kan komen over de verdeling van de kosten;
- geen afspraken kunnen worden gemaakt over de inrichting en uitvoering van het plan, en de gewenste fasering van het plan.

Posterieuze overeenkomst

Na vaststelling van een exploitatieplan is het nog steeds mogelijk om een posterieuze overeenkomst te sluiten. Deze overeenkomst mag echter niet in strijd zijn met de regels die zijn opgenomen in het exploitatieplan. De contractvrijheid is dan beperkt. In enkele gevallen kan het toch nuttig zijn om afspraken vast te leggen in een posterieuze overeenkomst. De gemeente gaat na de vaststelling van het exploitatieplan na of een posterieuze overeenkomst nuttig is in het gebied.

3.3 Uitgangspunten kostenverhaal gemeente Oosterwijk

Samengevat gelden de volgende uitgangspunten bij het kostenverhaal van particuliere initiatieven:

- Bij ontwikkeling op gronden van de gemeente Oosterwijk vindt geen kostenverhaal plaats, maar worden kosten (deels) gedekt uit de uitgifte van de grond. Het eventuele tekort wordt uit algemene middelen gedekt.
- De gemeente Oosterwijk verhaalt bij kruimelgevallen de kosten via de leges op basis van de legesverordening van de gemeente Oosterwijk. Daarvoor moeten de leges kostendekkend zijn.
- Bij samenwerking tussen de gemeente en private initiatiefnemers van een bouwplan staat het verhaal van de kosten via een anterieure overeenkomst voorop.
- De gemeente Oosterwijk verhaalt bij private initiatieven, waarin zij een procedurele en toetsende rol heeft, o.a. de (plan)kosten in anterieure overeenkomst. De kosten en werkzaamheden zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- Als de gemeente naast plankosten andere investeringen doet bij een particulier initiatief, stelt ze ten behoeve van de onderhandelingen in een anterieure overeenkomst een exploitatieberekening op. De gemeente schakelt indien nodig een externe partij in bij het opstellen van de berekening.
- Indien het niet lukt afspraken te maken met de particuliere initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst, stelt de gemeente indien ze het ruimtelijk nodig acht het exploitatieplan op en brengt tegelijkertijd met het ruimtelijk plan in procedure.
- De gemeente maakt eventueel afspraken in een posterieuze overeenkomst na vaststelling van het exploitatieplan.

3.4 Procedure kostenverhaal

De gemeente Oosterwijk doorloopt bij het kostenverhaal de volgende procedures:

Kostenverhaal bij een kruimelgeval

Indien het plan valt onder een kruimelgeval (stap 4 onder a in het schema), besluit de gemeente tegelijkertijd met het vaststellen van het ruimtelijk plan om geen exploitatieplan vast te stellen en kosten te verhalen via de leges.

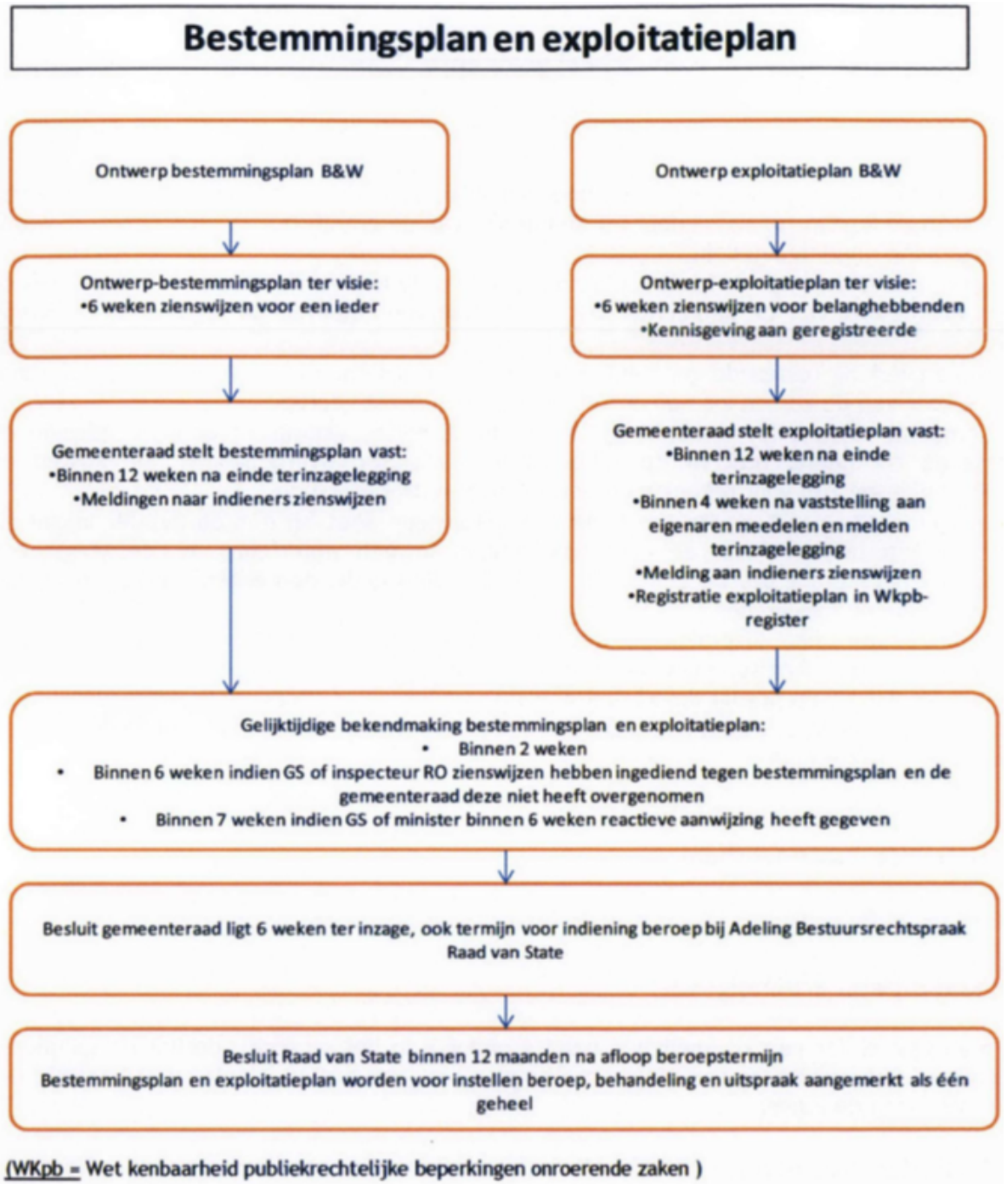
Kostenverhaal plankosten en/of civieltechnische kosten via anterieure overeenkomst

Als de gemeente Oosterwijk een anterieure overeenkomst heeft gesloten met een private initiatiefnemer (stap 4, onder b en c in het schema), wordt binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst door Burgemeester en wethouders kennis gegeven van de overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Daarnaast leggen Burgemeester en wethouders na het sluiten van een anterieure overeenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage.

Als een exploitatieplan niet noodzakelijk is (pagina 16) besluit de gemeenteraad bij vaststelling van het ruimtelijk plan om geen exploitatieplan vast te stellen.

Exploitatieplan

De procedure van een exploitatieplan en het bestemmingsplan lopen in principe parallel maar mogen in de praktijk van elkaar afwijken. De wet verplicht de gemeente het bestemmingsplan en het exploitatieplan tegelijkertijd bekend te maken. In het schema op de volgende is de procedure weergegeven:



Delegatie aan college

Indien de gemeente in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen, dan is het mogelijk een wijzigingsplan op te stellen. Het verhaal van kosten voor o.a. dit plan kan via een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan plaatsvinden. In het geval het college van Burgemeester en wethouders het wijzigingsplan in procedure brengt dient:

1. de gemeenteraad voor de vaststelling van het wijzigingsplan door het college, de bevoegdheid tot het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan te delegeren aan het college;
2. het college tegelijk met de vaststelling van het wijzigingsplan, ook het exploitatieplan vast te stellen of aan te geven dat het verhaal van kosten anderszins is geregeld met een anterieure overeenkomst.

De gemeenteraad van Oisterwijk delegeert de bevoegdheid om een exploitatieplan bij een wijzigingsbevoegdheid, projectafwijkingbesluit en planologische omgevingsvergunning vast te stellen, naar het college van B&W.

4 Berekening kosten binnen het plan

In het schema van hoofdstuk 3 zijn drie mogelijkheden van kostenverhaal onderscheiden:

- a. bij een kruimelgeval;
- b. gemeentelijke plankosten;
- c. civieltechnische investeringen en plankosten.

Bij een kruimelgeval verhaalt de gemeente op een andere manier haar kosten dan bij gemeentelijke plankosten of civieltechnische investeringen en plankosten. Ook verschillen de te verhalen kosten bij bovenstaande mogelijkheden. Dit hoofdstuk beschrijft welke kosten binnen het plangebied aan de orde zijn bij bovenstaande mogelijkheden en beschrijft op welke manier de gemeente Oisterwijk haar kosten verhaalt.

4.1 Kosten bij kruimelgeval

Bij kruimelgevallen int de gemeente de plankosten via de leges, op basis van de gemeentelijke legesverordening. Hierin zijn vaste bedragen opgenomen bij de producten die bij het kruimelgeval nodig zijn.

Bij kruimelgevallen int de gemeente Oisterwijk de plankosten op basis van de legesverordening van de gemeente Oisterwijk.

Aanpassing legesverordening

Als de gemeente de kosten verhaalt via een overeenkomst of een exploitatieplan, dan kan zij de kosten niet meer via de leges verhalen bij de omgevingsvergunning. Dit is in de huidige legesverordening van de gemeente Oisterwijk nog niet expliciet opgenomen. De gemeente Oisterwijk verandert in haar legesverordening haar vrijstellingen zodat leges niet worden geheven voor diensten waarvan de kosten krachtens afdeling 6.4 van de WRO (Grondexploitatie) zijn of worden verhaald. Tevens gaat de gemeente na of de leges kostendekkend zijn.

De gemeente past de legesverordening aan zodat leges niet worden geheven indien kosten krachtens afdeling 6.4 grondexploitatie zien of worden verhaald.

4.2 Kostenverhaal bij alleen gemeentelijke plankosten

Als de gemeente Oisterwijk ten behoeve van de ontwikkeling van een particulier initiatief alleen plankosten maakt, spreekt ze in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers de hoogte van de plankosten af. Daarbij hanteert de gemeente de "regeling plankosten exploitatieplan". De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (=kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering).

De regeling plankosten exploitatieplan bestaat uit de wettekst en een Excel model, waarin door middel van vragen op relatief eenvoudige wijze de plankosten in beeld kunnen worden gebracht. In bijlage 2 is het model van de regeling opgenomen, bestaande uit de vragenlijst, de producten/activiteitenlijst en de resultaatscheet.

De gemeente hanteert de regeling plankosten exploitatieplan voor de bepaling van de plankosten.

Vaste plankosten bij kleine ontwikkelingen

Bij kleine ontwikkelingen geldt de regeling plankosten volgens de wettekst niet. Wat onder kleine ontwikkelingen wordt verstaan is opgenomen in artikel 4 van de wettekst van de regeling plankosten. Voor deze ontwikkelingen zijn vaste bedragen opgenomen. De gemeente Oisterwijk houdt deze onderverdeling van de regeling aan. Artikel 4 van de regeling plankosten luidt:

Artikel 4:

- a. € 6.000 bij een bouwplan voor kassen met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 3000 m²;
- b. € 8.000 bij:
 1. een bouwplan voor de bouw van één woning;
 2. één hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m², alsmede één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel;

3. een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, met niet meer dan 2000m² bruto vloeroppervlakte, alsmede één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel;
 4. een uitbreiding van een ander gebouw met niet meer dan 2000m² bruto vloeroppervlakte of met niet meer dan 1 woning;
 5. een bouwplan voor kassen met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 3000m² en niet meer dan 10.000 m²;
 6. een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onderdelen d en e, van het besluit;
 - de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor woondoeloeinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
 - de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horeca-doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500m² bedraagt;
- c. € 9.500 bij een bouwplan voor kassen met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000m².

De gemeente Oisterwijk hanteert vaste bedragen voor plankosten bij particuliere initiatieven, indien deze vallen binnen artikel 4 van de wettekst regeling plankosten exploitatieplan.

Plankosten bij grote ontwikkelingen

Bij ontwikkelingen die niet vallen binnen artikel 4 van de wettekst, past de gemeente Oisterwijk het model van de regeling plankosten toe. Het Excel model plankosten gaat er van uit dat de gemeente alle plankosten zelf maakt doordat ze alle werkzaamheden zelf uitvoert. Uitgangspunt bij particuliere initiatieven in de gemeente Oisterwijk is dat de initiatiefnemer het bestemmingsplan opstelt. De gemeente maakt nog wel uren voor het toetsen van de producten zoals het bestemmingsplan en het in procedure brengen van het plan.

Na het invullen van het Excel model van de plankostenscan is in de resultaatssheet per onderdeel de hoogte van de plankosten te zien die de gemeente kan verhalen op de initiatiefnemer. Vervolgens wordt dit bedrag verminderd met de plankosten die door de initiatiefnemer worden gemaakt. De gemeente legt deze afspraken vast in een anterieure overeenkomst. De plankosten kunnen ook in een exploitatieplan worden vastgesteld.

Na het invullen van de regeling plankosten vermindert de gemeente Oisterwijk het bedrag van de plankosten die door de initiatiefnemer worden gemaakt. De plankosten worden opgenomen in de anterieure overeenkomst of het exploitatieplan.

Overige plankosten

De regeling plankosten bestaat uit de belangrijkste plankosten bij ontwikkeling van een plan. De gemeente moet in een aantal gevallen aanvullende plankosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld aanvullende onderzoeken op het gebied van archeologie, M.E.R. onderzoeken en bodemonderzoek. Deze kosten brengt de gemeente apart in beeld en verhaalt deze bij de marktpartij via een overeenkomst of exploitatieplan.

Stappenplan bepaling plankosten

Voor het bepalen van de plankosten bij een particulier initiatief hanteert de gemeente Oisterwijk het volgende stappenplan:

Stappenplan bij bepalen plankosten initiatiefnemer

1. Valt het particuliere initiatief onder een klein plan? Zo ja, dan vaste bedragen hanteren in overeenkomst o.b.v. artikel 4 van de tekst Regeling plankosten Exploitatieplan.
2. Valt het initiatief onder een kruimelgeval? Zo ja, dan plankosten verhalen via de leges.
3. Gaat het om grote ontwikkeling die niet valt onder een kruimelgeval? Zo ja, de gemeente berekent de hoogte van de plankosten via het Excelmodel regeling plankosten.
4. De gemeente gaat na welke onderdelen uit de plankostenscan de initiatiefnemer zelf maakt en vermindert dit op de totale plankosten.

5. De gemeente gaat na welke aanvullende onderzoekskosten worden gemaakt ten behoeve van het private initiatief.
6. De gemeente neemt de plankosten op in de anterieure overeenkomst of exploitatieplan.

4.3 Gemeentelijke civieltechnische investeringen en plankosten

Civieltechnische investeringen

Ten slotte is het mogelijk dat de gemeente zelf civieltechnische investeringen doet voor de ontwikkeling van het particuliere initiatief. Onder civieltechnische investeringen wordt verstaan de investeringen voor bouwrijp (o.a. sloop, sanering, grondwerk, ophoging, aanleg riolering) en woonrijp (o.a. aanleg van infrastructuur, pleinen, groenvoorzieningen en verlichting) maken van gronden. In zijn algemeenheid zijn de kosten voor het bouwrijp maken en woonrijp maken van gronden naast de kosten voor de aankoop van gronden de grootste investeringen binnen een grondexploitatie. In het geval van private ontwikkelingen koopt de gemeente Oisterwijk de grond O niet aan, maar kan het wél zo zijn dat de gemeente kosten voor het bouw- en woonrijp maken maakt. Deze kosten kan zij verhalen op de private initiatiefnemer. De kosten die verhaald worden, betreffen dus doorgaans ook voor een groot deel kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken van gronden.

De gemeente hanteert bij de onderhandeling met partijen in een anterieure overeenkomst de kostensoortenlijst, waarin de kosten zijn opgenomen die kunnen worden verhaald (bijlage 1). Deze lijst biedt een goede leidraad tijdens de onderhandeling met initiatiefnemers over kostenverhaal.

De gemeente Oisterwijk hanteert bij bepaling van civieltechnische investeringen de kostensoortenlijst als basis bij de onderhandelingen met initiatiefnemers.

Overige investeringen

Planschade

Planschade is op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning om te bouwen bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a WRO. Daarmee kan worden voorkomen, dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen, die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Niet verhaalbare kosten

Naast bovenstaande kosten maakt de gemeente Oisterwijk andere kosten die niet worden meegerekend als verhaalbare kostensoorten in een anterieure overeenkomst of exploitatieplan. Dit zijn onder meer:

- algemene plankosten zoals het opstellen van een structuurvisie of een Nota Grondbeleid;
- kosten voor beheer (met uitzondering van tijdelijk beheer voor het plan);
- een maatschappelijke voorziening, zoals een onderwijsgebouw, theater, zwembad, of sporthal.

Exploitatieplan

Berekening inbrengwaarden

Als er gewerkt wordt met een exploitatieplan bepaalt onder meer de waarde van de grond de hoogte van de bijdrage die de eigenaar moet betalen. De Wet ruimtelijke ordening verplicht de waarde van de grond, de inbrengwaarde, te laten taxeren door een onafhankelijk taxateur. Uit jurisprudentie blijkt dat de taxateur die heeft onderhandeld voor de verwerving in het plan niet onafhankelijk genoeg is. De gemeente zorgt bij het opstellen van het exploitatieplan voor een geschikte taxateur voor het ramen van de inbrengwaarden.

Bij de onderhandelingen in een anterieure overeenkomst spelen de verwervingskosten voor de gemeente geen rol. Bij een exploitatieplan is de hoogte van de inbrengwaarde bepalend voor de hoogte van de bijdrage. De gemeente laat bij een exploitatieplan de gronden taxeren door een onafhankelijk taxateur.

Overige kosten via kostensoortenlijst

Bij een exploitatieplan kan de gemeente niet afwijken van de kosten uit de kostensoortenlijst die is opgenomen in bijlage 1. Het is in tegenstelling tot een anterieure overeenkomst in een exploitatieplan niet mogelijk om een aparte post onvoorzien op te nemen in het plan.

5 Kosten buiten het plan

Het vorige hoofdstuk laat zien dat als de gemeente civieltechnische investeringen en plankosten maakt en wil verhalen op de particuliere initiatiefnemer, ze uitgaat van de kostensoortenlijst. De Wet ruimtelijke ordening maakt het één mogelijk om civieltechnische investeringen te verhalen buiten het plan

via een overeenkomst of exploitatieplan. Dit hoofdstuk licht toe op welke manier de gemeente deze kosten verhaalt.

5.1 Toerekening kosten als bovenwijkse voorziening

Een bovenwijkse voorziening is een openbare voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere (bestaande) gebieden. Een civieltechnische investering die (deels) van nut is voor andere ontwikkelingen, kan in de meeste gevallen worden gezien als een bovenwijkse voorziening.

Per particulier initiatief gaat de gemeente Oisterwijk na welke bovenwijkse voorzieningen kunnen worden toegerekend aan het plan van het particuliere initiatief. Daarvoor doorloopt ze de volgende stappen:

Stappenplan toerekening kosten buiten het plan bij ruimtelijk initiatief
<ul style="list-style-type: none">• De gemeente toetst welke kosten worden gemaakt ten behoeve van meerdere ontwikkelingen.• Welke kosten vallen binnen het plan maar zijn ook ten behoeve van ontwikkelingen in andere gebieden?• Welke voorzieningen vallen buiten het plan maar kunnen deels worden toegerekend naar de ontwikkeling?• De gemeente neemt deze kosten op in de anterieure overeenkomst als bovenwijkse voorziening.• Bij een exploitatieplan onderbouwt de gemeente de kosten van bovenwijkse voorzieningen op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

5.2 Bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Om bovenplanse kosten in een exploitatieplan op te nemen of om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen op te nemen in een anterieure overeenkomst, is een structuurvisie noodzakelijk. In de structuurvisie moeten de betreffende ontwikkeling waarvoor de kosten worden verhaald, zijn opgenomen. De gemeente Oisterwijk heeft op dit moment echter geen actuele structuurvisie met uitvoeringsparagraaf waarin deze kosten staan beschreven. Het is daarom op dit moment niet mogelijk om deze kosten te verhalen.

Uitzondering vormt de functie bedrijventerreinen. De gemeente Oisterwijk heeft in 2011 de structuurvisie bedrijventerrein Oisterwijk opgesteld. De structuurvisie bevat een uitvoeringsparagraaf. Daarin worden echter nauwelijks aanwijzingen gegeven over bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Oisterwijk start in 2015 met het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Het is nog onbekend wanneer deze definitief wordt vastgesteld. De gemeente gaat na of het momenteel toevoegen van de uitvoeringsparagraaf aan de huidige structuurvisie, kan bijdragen in het kostenverhaal van bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Oisterwijk onderzoekt in hoeverre de toevoeging van de uitvoeringsparagraaf aan de huidige structuurvisie leidt tot meer mogelijkheden ten aanzien van kostenverhaal.

5.3 Onderbouwing kosten in structuurvisie en Nota Kostenverhaal

Een goede onderbouwing van de bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen in de structuurvisie is cruciaal om kosten te verhalen. De ontvangen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse kosten worden vervolgens opgenomen in een fonds. Dit fonds moet besteed worden aan de bijdragen die zijn gevraagd in de overeenkomst. Daarnaast moeten de kosten ook daadwerkelijk worden gemaakt en moet het tijdsplan tussen de gevraagde bijdrage van het project aansluiten op het project dat bijdraagt. Is dit niet het geval, dan is nog steeds de kans aanwezig dat de eigenaar slaagt bij een beroep op onverschuldigde betaling.

De uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie vormt de basis. De cijfermatige uitwerking wordt in de Nota Kostenverhaal uitgewerkt in de vorm van een matrix. Een voorbeeldmatrix is weergegeven op de volgende pagina.

Op basis van de uitvoeringsparagraaf kunnen de kosten buiten het plan cijfermatig verder uitgewerkt worden in een matrix, die als voorbeeld is opgenomen in deze nota.
--

Voorbeeld Matrix

Nr.	Naam project / doeleinde / voorziening	Planning	Proces initiator, wie initieert?	Financieel instrumentarium	Kansing / fonds	Subsidies	verzekering - kosten op basis van criteria, profiel, bereikbaarheid en proportionaliteit	Algemene middelen	bestaande bebouwing	Project A	Project B	Project C	Project D
1	Project A: randweg	2015-2020	Privaat/ gemeente	Borewijkse voorziening/ borewijkse kansen	€ 10.000.000	€ 1.000.000	Ja	Ja	X	X	X	X	
2	Project B: waterberging	2020-2025	Gemeente	Borewijkse voorziening/ borewijkse kansen	€ 100.000	€ -	Ja	Nee	X	X	X	X	
3	Project C: landschapspark	2020-2025	Gemeente	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	€ 1.000.000	€ 100.000	Nee	Ja		X	X	X	
4	Project D: ruimte voor ruimte	2013-2020	Gemeente	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	€ 10.000	€ -	Nee	Nee		X	X	X	

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 26 september 2013.

De griffier,

Nelleke van Wijk

de burgemeester

Henk Willems, wnd.

Bijlage 1: Verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro

Artikel 6.2.3

- a. Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:
- b. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- c. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- d. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- e. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van :

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieu hygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;

- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Bijlage 2: Regeling plankosten exploitatieplan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan		
Datum	8-3-2013	
Gemeente	---	
Projectnaam	---	
Projectnummer	---	
Datum prijsoff	1-1-2010	
Looptijd project in jaren	6	<input type="button" value="print"/>
Aantal werkweken per jaar	42	
A Algemeen		
1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit?	<input type="text" value="0"/> jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto)?	<input type="text" value="0"/> ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee historisch gebied <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee terreinwetelijke locatie <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee inbreidingslocatie <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee uitheglocatie
4	Betreft het een herstructureringsopgave?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
B Eigendomsituatie		
5	Hoeveel onroerende zaken dienen verwoerd te worden?	<input type="text" value="0"/> totaal
a	waaronder percelen (onbebouwd)	<input type="text" value="0"/> stuks
b	waaronder woningen	<input type="text" value="0"/> stuks
c	waaronder (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	<input type="text" value="0"/> stuks
d	waaronder bijzondere objecten	<input type="text" value="0"/> stuks
6	Van hoeveel huurpacht/verbindingen is sprake?	<input type="text" value="0"/> stuks
7	Wordt er met een ontseigningsplan gewerkt (administratieve procedure)?	<input type="text" value="0"/> stuks
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken?	<input type="text" value="0"/> stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure?	<input type="text" value="0"/> stuks
8	Wordt of is een voorkeursrecht gewist?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
C Beoogde programma		
9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit?	<input type="text" value="0"/> aantal woningen <input type="text" value="0"/> m2 uitgewaaid bedrijvigheid <input type="text" value="0"/> m2 bwo commercieel/retail <input type="text" value="0"/> m2 bwo maatschappelijk <input type="text" value="0"/> m2 recreatie
D Onderzoeken		
10 a	is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
b	is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
c	is aanvullend archeologisch onderzoek nodig?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
d	is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
E Ruimtelijke ordeningsprocedures		
11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectaankomingsbesluit?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?	Aantal <input type="text" value="0"/>
b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
13	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
a	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan?	<input type="text" value="0,00"/>
F Civiele en cultuurtechniek		
14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee Slecht <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee Normaal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee Goed <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
15	Wat zijn de (te verwachten) stookkosten?	<input type="text" value="€"/> -
16	Is sprake van ophoging dermaal voorbelasting?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:		
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	integraal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee partieel <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
b	In hoeveel deelplannen/soen wordt er opgehoogd/voorbelast?	<input type="text" value="0"/> deelplannen/soen
c	Wat is de te verwachten zettingsdij?	<input type="text" value="0"/> jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	<input type="text" value="0"/> m
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijkmaken?	<input type="text" value="€"/> -
G Grondsoorten		
18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven?	<input type="text" value="0"/> stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u?	<input type="text" value="0"/> stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u?	<input type="text" value="0"/> stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u?	<input type="text" value="0"/> stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u?	<input type="text" value="0"/> stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u?	<input type="text" value="0"/> stuks

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan		print
<p>invullen!</p> <p>Datum: 8-3-2013 Gemeente: ... Projectnaam: ... Projectnummer: ... Datum prijsoff: 1-1-2010 Looptijd project in jaren: 0</p>		
Productactiviteit		
Verwerving		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwd perceel uur per woning (ook huur/pech/onbesteding) uur per agrarisch bedrijf/winkelkantoor uur per agrarisch bedrijf/winkelkantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	1.2 Ontslagen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per ontgensing
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	1.3 Toepassen Wet voorkoersrecht gemeente	uur voor vestiging voorkoersrecht
Stedenbouw		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.2 Prijswaag	uur voor organiseren
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.3 Mastepplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	uur per globaal uit te werken plan of project (afwijking)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan
Civiele en cultuur techniek		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over slooekosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbesteden % over bouw en woonruimte
Landmeten/vastgoedinformatie		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	6.1 Omgevingsmanagement	Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Grondutilisatie		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	7.1 Grondutilisatiecontracten	uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde utiliteit
Management		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	8-3-2013	Complexiteit	92%
Gemeente	...		
Projectnaam	...		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	0		
			print
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	-	€ -	0%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.2 Ontelgenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	280	€ 33.600	58%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.600	17%
2.2 Prijsvaag	200	€ 24.000	42%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
Ruimtelijke Ordening	138	€ 16.500	29%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	110	€ 13.200	23%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	28	€ 3.300	6%
Civiele en cultuur techniek	-	€ 7.500	13%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ 7.500	13%
Landmeten/vastgoedinformatie	-	€ -	0%
5.1 Kaartmateriaal	-	€ -	0%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Gronduitgifte	-	€ -	0%
7.1 Gronduitgiftecontracten	-	€ -	0%
Management	-	€ -	0%
8.1 Projectmanagement	-	€ -	0%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	-	€ -	0%
9.1 Planeconomie	-	€ -	0%
totaal	418	€ 57.600	100%

Bijlage 3a: Overeenkomst (kostenverhaal) initiatief fase (voorbeeld)

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Oisterwijk, gevestigd aan de Lind 44, 5061 HX te Oisterwijk, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer Hans Janssen, hierna te noemen: "**de gemeente**";

en

2. De heer/ mevrouw #####, wonende aan de #####, ##### te ##### hierna te noemen: "**de initiatiefnemer**";

of

gevestigd aan de #####, ##### te #####, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer #####, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer #####, hierna te noemen "**de initiatiefnemer**";

OVERWEGENDE:

- dat op <datum> het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden heeft ingestemd met het door de initiatiefnemer ingediende verzoek om het gebied <straat, wijk> in <Oisterwijk, Moergestel, Heukelom> te (her)ontwikkelen;
- dat één van de voorwaarden is dat, voordat de gemeente het verzoek verder in behandeling neemt, er afspraken gemaakt moeten zijn over het verhalen van de kosten die de gemeente voor de initiatiefnemer moet maken;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

- de initiatiefnemer zal alle kosten, die op grond van de Wet ruimtelijke ordening op hem verhaald kunnen worden, betalen;
 - de kosten worden in rekening gebracht vanaf het moment dat het college positief heeft besloten over het verzoek;
 - ook indien blijkt dat het verzoek niet rendabel is, of wanneer het verzoek uiteindelijk niet tot uitvoering komt, zullen de gemaakte kosten op de initiatiefnemer verhaald worden;
 - deze overeenkomst blijft van kracht tot het moment dat de gemeente met de initiatiefnemer anderszins nadere afspraken maakt over het kostenverhaal, die in een schriftelijke overeenkomst worden vervat.

..... 201# te Oisterwijk
Gemeente:
Gemeente Oisterwijk

Hans Janssen
Burgemeester

..... 201# te
Initiatiefnemer:
.....

#naam initiatiefnemer
#titel/directeur

Bijlage 3b: (voorbeeld) anterieure exploitatie overeenkomst (kostenverhaal)

DE INITIATIEFNEMER NEEMT HET INITIATIEF EN LEGT DE OPENBARE VOORZIENINGEN AAN
OF

DE INITIATIEFNEMER NEEMT HET INITIATIEF , GEMEENTE LEGT VOORZIENINGEN AAN

Gemeente Oisterwijk

Project

Vergadering
GEMEENTERAAD
26 SEP 2013
d.d.

Datum. • xxxxx

Agendapunt: 5

DE ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Oisterwijk**, kantoorhoudende aan de Lind 44, 5061 HX Oisterwijk, postadres: postbus 90101, 5060 GA Oisterwijk, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester Hans Janssen, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van -----, met kenmerk-----,

in deze overeenkomst genoemd "gemeente"

en

XXXXX

In deze overeenkomst genoemd "de initiatiefnemer"

De gemeente en de initiatiefnemer hierna gezamenlijk aangeduid als "**partijen**"

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden gelegen in het plangebied XXXXXX.
- De initiatiefnemer heeft vrijwel alle gronden binnen het plangebied in eigendom. Het betreft gronden gelegen:
 - XXX
 - een en ander zoals aangegeven op de in Bijlage [---] bij deze overeenkomst opgenomen kadastrale tekening(en).
- Het project past niet in de vigerende bestemmingsplannen "XXXX". Derhalve is een planwijziging in de vorm van een bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wro benodigd;
- De gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het exploitatiegebied alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
- Partijen stellen nadrukkelijk dat de ontwikkeling en realisatie van het project waarop deze overeenkomst ziet, (inclusief het bouw- en woonrijp maken NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT), zal worden uitgevoerd door dan wel in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer;
- De initiatiefnemer verklaart zich bereid de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- Het beoogde bouwplan geldt als een in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan;
- Partijen zijn ermee bekend dat daarom gelijktijdig met de vaststelling van het voor het project opgestelde bestemmingsplan de gemeente ingevolge artikel 6.12 van de Wro verplicht is om een

- exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 ("Grondexploitatie") van voormelde wet, om tot verhaal over te kunnen gaan van door haar in verband met het project gemaakte kosten;
- De gemeente heeft evenwel op basis van 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening reden om af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan, aangezien de initiatiefnemer zich bereid heeft verklaard om met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten en het kostenverhaal anderszins zal zijn verzekerd;
 - Partijen zijn daartoe met elkaar in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt, welke overeenstemming zij bij deze schriftelijk vastleggen.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerd begrip wordt gebruikt is deze vet **weergegeven**.

Anterieure overeenkomst:

Overeenkomst tussen gemeente en een exploitant over grondexploitatie, gesloten v66r de vaststelling van een planologische maatregel.

Beeldkwaliteitsplan:

Het door het gemeentebestuur vastgestelde plan waarin de stedenbouwkundige kwaliteit van de openbare ruimte en de bouwgrond in het plangebied in beeld is aangeduid en nader is omschreven.

Bestemmingsplan:

Het door het gemeentebestuur voor het plangebied vastgestelde bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wro.

Bouwplan:

De ontwikkeling en realisatie van het plan voor de bouw van [volgt korte beschrijving bouwprogramma].

Bovenwijkse voorzieningen:

Voorzieningen van openbaar nut die van nut zijn voor het exploitatiegebied alsmede voor één of meer andere gebieden buiten het exploitatiegebied, en waarvan de kosten aan de in het exploitatiegebied gelegen gronden worden toegerekend.

Bouwrijp maken:

Het overeenkomstig een door partijen opgesteld en goedgekeurd bestek en sloopbestek aanleggen of doen aanleggen van de tracés voor openbare wegen binnen het plangebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke; verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven); het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het kappen en verwijderen van bomen na verleende omgevingsvergunning voor de activiteit kappen, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende obstakels die toekomstige bebouwing zouden kunnen hinderen of belemmeren; de aanleg van waterpartijen, bermsloten en het overigens zorg dragen voor voldoende ontwatering.

Bro:

Het Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening (Besluit ruimtelijke ordening);

Exploitatiegebied:

Het gebied dat is aangegeven op de in bijlage [---] bij deze overeenkomst opgenomen tekening en waarbinnen het project wordt gerealiseerd.

Exploitatieplan:

Het door het gemeentebestuur voor het exploitatiegebied vastgestelde plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inrichtingsplan (VO):

Een Voorlopig Ontwerp met schaal 1: 500 op basis van een matenplan (GBKN-ondergrond op basis van digitale coördinaten) waarop (op meerdere tekeningen) aangegeven de verkaveling, inrichting van de openbare ruimte met een verkeerswater- riolerings- en verlichtingsplan.

Locatie-eisen:

De door de gemeente met betrekking tot het exploitatiegebied gestelde eisen voorwerken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte.

Initiatiefnemer:

De in de aanhef van deze overeenkomst genoemde besloten vennootschap of diens rechtsopvolger.

Openbare ruimte:

De in het plangebied gelegen gronden die een openbare (infrastructurele) bestemming hebben of krijgen door (her)aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Overleggroep:

Een groep van personen, bestaande uit vertegenwoordigers van partijen, waarin onder leiding van een projectleider ter begeleiding van het project en de coördinatie tussen partijen structureel overleg gevoerd wordt.

Overeenkomst:

De onderhavige anterieure overeenkomst.

Plangebied:

Het gebied dat is aangegeven op de in bijlage [--] bij deze overeenkomst opgenomen tekening.

Planning:

Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van de exploitatie (het project), opgesteld door de initiatiefnemer aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de eventuele vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van de exploitatie (het project) gereed moet zijn.

Planuitvoering:

Het bouw- en woonrijp maken van het plangebied (plangebied), inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut en het bouwen van de opstallen.

Project:

Het project ## [straat / huisnummers] tot en met ## te Oisterwijk, omvattende de ontwikkeling en realisatie van [korte omschrijving bouwprogramma] zoals vastgelegd in:

- het ontwerpbestemmingsplan XXXX, gemeente Oisterwijk, plan idn:
- de situatietekening # d.d. # (acc. Welstand)

Planologische maatregel:

Een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wro.

Planschade:

De schade als bedoeld in artikel 6.1 eerste lid Wro die zijn oorzaak vindt in het voor het plangebied vastgestelde bestemmingsplan of planologische maatregel.

Voorzieningen van openbaar nut:

De in het plangebied ten behoeve van het project aan te leggen voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals het aanleggen van straten, wegen, fietspaden, voetpaden, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter.

Woningbouwcategorie:

Een in het Bro aangewezen financieringscategorie voor woningbouw, waaromtrent in het ruimtelijk besluit en een eventueel vast te stellen exploitatieplan regels kunnen worden gesteld.

Woonrijp maken:

Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van (verharding voor) straten, wegen, fietspaden, voetpaden, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair; het plaatsen van brandkranen; en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

Wro

Wet van 1 juli 2008, Stb 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

- a. Het doel van deze overeenkomst is te komen tot een integrale ontwikkeling van het **plangebied**, alsmede het maken van afspraken over de ontwikkeling van het betreffende project. Tevens zullen onder andere de volgende onderwerpen in deze overeenkomst uitgewerkt worden: **locatie-eisen**, **woningbouwcategorieën**, planschadecosten, **planning** en fasering waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden.
- b. De initiatiefnemer wenst in het kader van de ontwikkeling van het plangebied de **voorzieningen van openbaar nut** zelf te (doen) realiseren NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT. De initiatiefnemer zal mede op basis van de financiële bepalingen (kostenverhaal), zoals vastgelegd in deze overeenkomst, de ontwikkeling en de realisatie van het project ter hand nemen. De initiatiefnemer zal het plangebied **bouw- en woonrijp** maken en vervolgens de **openbare ruimte** aan de gemeente opleveren NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT. De gemeente zal de nodige ondersteunende en publiekrechtelijke werkzaamheden verrichten.

Artikel 2 Verplichtingen van de gemeente

- a. De gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de initiatiefnemer vervaardigd en door de gemeente goedgekeurd (voor- en ontwerp-) **plan**. In dit plan zijn de bestemmingen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling en realisering van het project opgenomen. De gemeente heeft tevens de inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerpplan, inclusief eventuele door inspraak en wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de wettelijke procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
- b. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat in verband met voor het project benodigde goedkeuringen of toestemmingen van andere overheden, alsmede voor het project in aanmerking komende subsidies tijdig worden aangevraagd. Zij zal de initiatiefnemer op de hoogte houden van de voortgang van de in verband met deze goedkeuring of toestemmingen en subsidies gevolgde procedures
- c. Het bepaalde in deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente onverlet. In het bijzonder levert het gebruik maken van die bevoegdheden geen aan de gemeente toe te rekenen tekortkoming of onrechtmatig handelen op, indien de gemeente op grond van geldende wet- en regelgeving dan wel op grond van besluiten van bestuursorganen van andere overheidslichamen dan wel rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze van haar publiekrechtelijke bevoegdheden gebruik te maken en zij dientengevolge geen uitvoering kan geven aan voor haar uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Partijen zullen in dat geval met elkaar in overleg treden om de ongewenste gevolgen van het niet na kunnen komen van die verplichtingen zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 3 Verplichtingen van de initiatiefnemer

- a. De initiatiefnemer zal in goed overleg met de gemeente geheel voor eigen rekening en risico het project nader uitwerken, voorbereiden en uit te voeren. Hieronder wordt onder meer begrepen:
 - het opstellen van de voor het project benodigde onderzoeken zoals planologische onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een plan. NVT ALS GEMEENTE ZELF ONDERZOEKEN UITVOERT;
 - het inrichten van de openbare ruimte, waaronder begrepen de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, overeenkomstig de in bijlage [] bij deze overeenkomst opgenomen situatietekening en de in verband daarmee opgestelde, en door de gemeente goedgekeurde, bestekken en tekeningen NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT;
 - het realiseren van de in het project begrepen opstellen, overeenkomstig de daarmee opgestelde, en door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT
- b. De initiatiefnemer zal in goed overleg met de gemeente de voor de uitvoering van de exploitatie (projectuitvoering) benodigde bestekken (inclusief te realiseren opstellen) opstellen. NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT
- c. De initiatiefnemer garandeert dat de ontwikkeling van het gehele plangebied zal worden gerealiseerd en de voorzieningen van openbaar nut zullen worden overgedragen aan de gemeente. NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT
- d. Onverminderd de publiekrechtelijke toetsing en verantwoordelijkheden door en van de gemeente, zal de initiatiefnemer de plannen en ontwerpen ter goedkeuring (doen) voorleggen aan de gemeente.

- e. De initiatiefnemer zal overeenkomstig de tussen partijen vastgestelde planning voor zijn rekening de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen overeenkomstig het vast te stellen plan, waaronder de omgevingsvergunning voor de activiteiten slopen, kappen, bouwen en aansluiten alsmede eventueel benodigde vergunning(en) overeenkomstig de Wet milieubeheer en vergunningen conform de Waterwet.

Artikel 4 Overdracht grond openbare ruimte NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT

- a. De initiatiefnemer is eigenaar van (delen) van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oisterwijk als:
- ## [adres , kadastraal bekend...]
Het perceel heeft een oppervlakte ter grootte van totaal # m 2 , e.e.a. conform bijgevoegde tekening van # (bijlage 4) van het openbare gebied.
- b. Direct na het woonrijp zijn en gereedkomen van de, tussen partijen overeengekomen, deel van het plangebied aangelegde voorzieningen van openbaar nut en na het schriftelijk akkoord verklaren hiervan door de gemeente aan de hand van de situatietekening (nr. #) van # en de bestekken met bijbehorende tekeningen zullen deze voorzieningen van openbaar nut met de bijbehorende ondergrond en de zich daarin bevindende kabels, leidingen, bermsloten en toebehoren, in één overdracht per deel van het plangebied aan de gemeente worden overgedragen onder de daartoe bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden en de benodigde bijzondere bepalingen.
- c. Het moment van overdracht zal plaatsvinden volgens in de planning aangegeven volgorde en nadat inspectie en accordering (oplevering) van de kwaliteit heeft plaatsgevonden.
- d. De koopprijs van deze voorzieningen van openbaar nut met ondergrond bedraagt voor per deel of indien van toepassing voor het geheel € 1,00, exclusief de ter zake van deze levering verschuldigde omzetbelasting en/ of overdrachtsbelasting. De kosten van belastingen en eigendomsoverdracht komen ten laste van de initiatiefnemer.

Artikel 5 Locatie-eisen (civiel en cultuurtechnische werkzaamheden) OPTIONEEL

- a. De initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente de kaders en randvoorwaarden van het project en algemene eisen voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied de civiel- en cultuurtechnische werken en werkzaamheden uit te voeren. Deze zijn vastgelegd in:
- Ontwerpbestemmingsplan “# # [naam plan] ”, gemeente Oisterwijk, plan idn: NL.IM-RO.[NAAM]
 - Beeldkwaliteit plan “# # [plannaam] ”
 - Situatietekening # d.d. # (acc. Welstand)
- b. De initiatiefnemer zorgt voor een matenplan waarin in ieder geval weergegeven de maatvoering van het plangebied, en daarbinnen de bouwblokken en de openbare ruimte. Alle plan- en uitgifte-tekeningen ter zake van het plangebied zullen worden vervaardigd op grond van het matenplan en de digitale gegevens van het ruimtelijke plan. De gemeente kan landmeetkundige begeleiding verrichten en daarom de definitieve, digitale tekeningen in RD-coördinaten, die betrekking hebben op het project, controleren. De initiatiefnemer heeft de verplichting om, indien nodig, de daartoe aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het plangebied.
- c. De initiatiefnemer zorgt voor inrichtingsplan(nen) met definitieve ontwerpen, waaronder een gedetailleerde (schaal) weergave van de constructie en materialen die de initiatiefnemer zal gebruiken voor de inrichting van de openbare ruimte en aangrenzende erven.
- d. De initiatiefnemer zorgt voor de ontwerpen van de woonblokken, de woningen, overige gebouwen en de eventuele (bouwkundige of groene) scheidingen daarvan met de openbare ruimte.
- e. De initiatiefnemer dient voorafgaand aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden als genoemd in deze overeenkomst, de planning van deze uitvoering en de opgestelde (goedgekeurde) bestekken ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Deze voorwaarde geldt ook voor de hierna te noemen eisen met betrekking tot de werken en werkzaamheden maar ook voor de uitvoering van werken en werkzaamheden waarvoor geen specifieke eisen zijn opgenomen.
- f. Voor de aanvang van de werkzaamheden zal de initiatiefnemer een startoverleg (bouwvergadering) beleggen waarbij een toezichthouder (intern of extern) van de afdeling Gemeentewerken van de gemeente wordt uitgenodigd. In dit startoverleg worden afspraken gemaakt met betrekking tot stop- en bijwonenpunten tijdens de uitvoering.
- g. Voor de aanvang van de werkzaamheden zal de initiatiefnemer de gemeente uitnodigen voor een inspectie van de staat waarin het direct aan het plangebied grenzende openbaar gebied zich bevindt. Van de bevindingen wordt proces-verbaal opgemaakt. Schade, welke wordt toegebracht aan het in het proces verbaal omschreven gebied, gedurende de tijd dat ter uitvoering van de overeenkomst werkzaamheden plaatsvinden, wordt geacht door of vanwege de initiatiefnemer te zijn veroorzaakt. De herstelkosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het herstel van de schade in de staat zoals opgenomen in het proces-verbaal moet binnen een door de gemeente

- te bepalen termijn worden uitgevoerd. Indien de initiatiefnemer daarin nalatig blijft, is de gemeente gerechtigd het herstel voor rekening van de initiatiefnemer te laten uitvoeren.
- h. De initiatiefnemer is verplicht tot het adequaat onderhouden van de bouwwegen in de fase van het bouwrijp maken van de wegen.
 - i. De initiatiefnemer dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aanleg van kabels en leidingen voor gas, water, elektra, openbare verlichting en communicatie. Indien noodzakelijk dient de initiatiefnemer ook voor eigen rekening en risico zorgt te dragen voor verlegging van bestaande kabels en leidingen.
 - j. De initiatiefnemer dient rekening te houden met de plaatsing van de openbare verlichting van openbare wegen, fiets- en voetpaden op aanwijzing(en) van de gemeente.
 - k. Het plaatsen van brandkranen en verkeers- en straatnaamborden alsook de openbare verlichting zijn werkzaamheden die door derden worden uitgevoerd en afzonderlijk bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.
 - l. De initiatiefnemer dient binnen 6 maanden na oplevering van (een deel van) de woningen het openbare gebied ter ontsluiting van (een deel van) de opgeleverde woningen of betreffende deelgebied te hebben gerealiseerd.
 - m. De initiatiefnemer dient zijn medewerking te verlenen aan het vestigen van zakelijke rechten op openbare en de uitgeefbare gronden ten behoeve van het hebben of (onder)houden van kabels en leidingen en bijhorende (schakel)kasten of andere behuizing.
 - n. Gedurende de planuitvoering is het de gemeente toegestaan (steekproefsgewijs) toezicht te houden op de aanleg en de realisatie van de openbare ruimte.
 - o. De kwaliteit en de aard van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, worden door partijen in nauw overleg bepaald, en zullen van zodanige aard zijn, dat een onderhoudsvrije periode van ten minste tien jaren, vanaf de oplevering in redelijkheid te verwachten is.
 - p. De wegen in het plangebied worden openbaar in de zin van de Wegenwet. Zolang deze openbaarheid niet is gerealiseerd, maar de wegen wel door verkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij de initiatiefnemer tot het moment dat de betreffende wegen overeenkomstig de gemeentelijke randvoorwaarden en eisen aan de gemeente zijn opgeleverd en overgedragen.
 - q. De initiatiefnemer is verplicht de definitief afgewerkte voorzieningen van openbaar nut in en na de fase van het woonrijp maken tot een jaar na oplevering ervan aan de gemeente te onderhouden.

Artikel 6 Woningbouwcategorieën OPTIONEEL

- a. De woningen in plangebied betreffen de **woningbouwcategorie**: koopwoningen.
- b. Er worden # #[type aanduiding] gerealiseerd.
- c. Conform de vigerende structuurvisieplus van de gemeente en de gemeentelijke "Woonvisie" vastgesteld op 22 december 2011 dient binnen een plangebied gelegen in de kern Oisterwijk voor woningbouw #% van het totaal aantal woningen gerealiseerd te worden als sociale woningbouw #goedkoop/middelduur/duur. Conform de Woonvisie zouden in het plangebied # sociale woningen moeten worden gebouwd.
- d. #MODULE INDIEN NODIG De gemeente is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de sociale woningbouw elders binnen de gemeente door de initiatiefnemer wordt gecompenseerd. De compensatie vindt plaats in de plangebieden en "#locatie".

Artikel 7 Milieu OPTIONEEL

- a. De initiatiefnemer is bekend met de systematiek van GPR Gebouw en streeft ernaar bij nieuwbouw ten minste een GPR Gebouw-score 7.0 te realiseren, zoals is vastgelegd in het convenant duurzaam bouwen.
- b. De bodem dient geschikt gemaakt te worden voor de voorgenomen bestemming [PM O.b.v. aanvullen]. Dit blijkt uit in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerde bodemrapport van . [sanering]

Artikel 8 Financiële bepalingen

Als exploitatie bijdrage aan de gemeentelijke kosten is de initiatiefnemer verschuldigd een bedrag van € [PM] prijspeil PM 2013, e.e.a. conform bijgevoegde overzicht (uitdraai plankostenscan,) (bijlage 6).

**TOEVOEGEN OVERIGE KOSTEN ALS GEMEENTE ZELF BOUW- EN WOONRIJP MAAKT
TOEVOEGEN ONDERZOEKSKOSTEN INDIEN GEMEENTE DEZE ZELF MAAKT
NIET VERWIJZEN NAAR PLANKOSTENSCAN ALS GEMEENTE ALLEEN LEGES VERHAALT**

- a. Van de in lid a bedoelde exploitatiebijdrage dient bij wijze van voorschotbetaling een bedrag van € XXXX te worden betaald, te vermeerderen met een index, na wederzijdse ondertekening van deze overeenkomst, binnen 1 maand na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door

- burgemeester en wethouders. Het bedrag dient te worden voldaan op bankrekeningnummer 285006320 BNG van de gemeente Oisterwijk;
- b. Van het in lid a genoemde exploitatiebijdrage dient het resterende bedrag van € # , te vermeerderen met een index, te worden betaald binnen 1 maand na ## de start van het bouwrijp maken/het van kracht worden van het bestemmingsplan/ het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan van het plangebied in opdracht van de initiatiefnemer Het bedrag dient te worden voldaan op bankrekeningnummer 285006320 BNG van de gemeente Oisterwijk;
 - c. Bij te late betaling van deze bedragen, is de initiatiefnemer aan de gemeente de wettelijke rente (handelstransacties, conform artikel 6:119a BW) verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutatatum tot aan de dag van betaling
 - d. De exploitant dient overeenkomstig bijlage XXXX een bijdrage van EUR XXXX te voldoen in de gemeentelijke kosten voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Bro). Voor bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen kan het volgende artikel worden opgenomen bij de financiële bepalingen in de overeenkomst:
 - e. De exploitant zal een bijdrage doen van EUR XXXX per m² aan de ruimtelijke ontwikkeling (volgens artikel 6.24 Bro) van het gebied XXXX gelegen aan XXXX. Deze bijdrage is opgenomen in de structuurvisie XXXX van gemeente Oisterwijk.

Artikel 9 planschade

- a. Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeien uit het vouwplan van de initiatiefnemer neemt het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding @ @ @ @ @ .
- b. De initiatiefnemer zal in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
- c. Het college van Burgemeester en Wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag tot vergoeden van planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van de exploitant. De exploitant zal, indien het college een vergoeding van planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, het alsdan uitgekeerde bedrag volledig aan het college vergoeden voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de nieuwe Wro.
- d. Indien terzake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de gemeente. De exploitant kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- e. Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
- f. Het staat de exploitant vrij om met degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met het college van Burgemeester en Wethouders goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming dan betaalt de exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de exploitant.
- g. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8 onder d. (bankgarantie) zal de exploitant voorafgaand aan de ondertekening van deze exploitatieovereenkomst een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren door een onafhankelijke deskundige. De in artikel 8 onder d. bedoelde bankgarantie dient te worden verhoogd met het bedrag van de geraamde planschade, welk bedrag zal worden onderbouwd door middel van het rapport van de hiervoor bedoelde deskundige.
- h. Het onder g. van dit artikel bedoelde deskundigenrapport dient als raming van de eventueel te verwachten planschade. Conform het onder c. van dit artikel bepaalde, dient het volledige bedrag dat het college van Burgemeester en Wethouders in verband met planschade aan derden uitkeert, door de exploitant te worden vergoed.

Artikel 10 Zekerheidstelling

De initiatiefnemer zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichting uit hoofde van deze overeenkomst en tot zekerheid voor eventueel verbeurde boetes een onvoorwaardelijke, bankgarantie ter grootte van € 80.000,- doen stellen door een door de gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de initiatiefnemer niet aan zijn (betalings)verplichting voldoet, de bank op het eerste schriftelijke verzoek van de gemeente en op enkele mededeling van de gemeente het door de gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient voor aanvang van het bouwrijp maken van het plangebied in opdracht van de initiatiefnemer aan de gemeente ter hand gesteld te worden. De bankgarantie dient te gelden tot de initiatiefnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan en strekt zich voorts uit tot en met de onderhoudstermijn van de voorzieningen van openbaar nut. De initiatiefnemer mag ook een waar-

borgsom storten bij de notaris ter grootte van in dit artikel genoemde bedrag. De schriftelijke voorwaarden waaronder waarborg wordt verleend, terugloopt en kan worden geïnd, dienen partijen nader overeen te komen in samenspraak met de notaris. De voorwaarden zullen op hoofdlijnen gelijk zijn aan die van de bankgarantie.

Artikel 11 Planning

- a. Tussen partijen zal een (volgordelijke) planning voor het project worden overeengekomen die na gereedkoming en goedkeuring door partijen als bijlage 7 aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd en een onlosmakelijk deel van deze overeenkomst zal uitmaken. Bij het opstellen van de planning zal de initiatiefnemer overleg plegen met alle betrokken gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
- b. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.
- c. De initiatiefnemer dient jaarlijks een meer gedetailleerde planning te maken van de realisatie, met daarin onder andere een gedetailleerde planning van het bouwen woonrijp maken, een planning van de op te leveren kavels en bebouwing, en een planning van de realisatie van de openbare ruimte. Deze meer gedetailleerde planning dient de goedkeuring van de gemeente te hebben. Partijen kunnen in overleg de gedetailleerde planning bijstellen.

Artikel 12 Aanbesteding openbaar gebied

- a. Partijen zullen bij de uitvoering van deze anterieure overeenkomst en eventueel daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende overeenkomsten handelen naar de regels van het recht, die van het Gemeenschapsrecht en in het bijzonder die op het vlak van het aanbestedingsrecht daaronder begrepen. De initiatiefnemer zal de aanwijzingen van de gemeente opvolgen. In dat kader is de initiatiefnemer verplicht, voor zoveel nodig krachtens volmacht, namens de gemeente zorg te dragen voor (Europese) openbare aanbesteding van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut. Indien er geen verplichting blijkt te bestaan tot het voeren van een Europese aanbestedingsprocedure, zal de aanbesteding door de initiatiefnemer plaatsvinden op basis van de (een der) procedure(s) vervat in het gemeentelijke aanbestedingsbeleid vastgelegd in de "Nota Aankoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Oisterwijk 2010", door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 2009.
- b. Indien de gemeente, ondanks het bepaalde in en de uitvoering van dit artikel, door een (of meerdere) derde(n) al dan niet in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat toch enige regel van aanbestedingsrecht, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn, vrijwaart de initiatiefnemer de gemeente voor iedere vordering van die derde(n) tot schadevergoeding en zal de initiatiefnemer handelen overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel terzake, gelijk de initiatiefnemer de gemeente in de gelegenheid zal stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. De initiatiefnemer zal terzake geen enkele aanspraak jegens de gemeente kunnen doen gelden. De gemeente verplicht zich jegens de initiatiefnemer - zo nodig tot in hoogste instantie - tegen dergelijke vorderingen overeenkomstig instructies van de initiatiefnemer en voor rekening van de initiatiefnemer verweer te voeren en zich niet te verzetten tegen een verzoek van de initiatiefnemer tot tussenkomst in deze procedure. De kosten in verband met het voeren van zodanige procedures worden door de initiatiefnemer gedragen.
- c. De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente van aanspraken van derden welke die derden mochten pretenderen in verband met het mogelijk onjuist door de initiatiefnemer (namens de gemeente) toepassen van de betreffende aanbestedingsregelgeving in de door de initiatiefnemer aldus te entameren aanbestedingsprocedures. Meer in het bijzonder zal de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico namens (doch in nauw overleg met) de gemeente verweer voeren in eventueel door derden aanhangig te maken procedures en zullen zij al hetgeen waartoe de gemeente vervolgens mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derden voldoen, althans voor zover dat feitelijk wettelijk en praktisch mogelijk is. De gemeente zal de initiatiefnemer in dat verband van eventueel vereiste medewerking voorzien, onder meer door het nemen van de benodigde procesbesluiten en door de initiatiefnemer tijdig en correct, voor die door de initiatiefnemer te voeren procedures, van de benodigde informatie in kennis te stellen.

Artikel 13 Overlegstructuur, directie en toezicht

- a. Voor de begeleiding van de planuitvoering en de coördinatie tussen partijen, vindt overleg plaats tussen de initiatiefnemer en de gemeente, op basis van een bestuurlijk overleg en een projectgroep.

- b. Partijen kunnen gezamenlijk de overlegstructuur aanpassen en desgewenst de project coördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Artikel 14 Geschillen

- a. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Breda.

Artikel 15 Bestuursrechtelijke rechtsgang

Partijen verklaren met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst een inspanningsverplichting op zich te nemen tot het niet onbenut laten van een bestuursrechtelijke rechtsgang. Dat geldt echter slechts voor zover daarmee de voortgang van de exploitatie (het project) kan worden gewaarborgd, bevorderd of mogelijk gemaakt, in die gevallen dat deze rechtsgang uitsluitend voor een der partijen openstaat of het 'onbenut laten' een juiste nakoming van de verplichtingen van de wederpartij in de weg staat. Is de noodzaak tot benutting van een rechtsgang door een partij het gevolg van een tekortkoming van de wederpartij, dan dient de wederpartij de kosten binnen de grenzen van de redelijkheid te vergoeden.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:

- a. Dat de planologische planprocedure als bedoeld in deze anterieure overeenkomst door de gemeente niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor geen planologisch besluit kan worden genomen, dan wel niet onherroepelijk kan worden;
- b. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
- c. In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding krachtens dit artikel, verplichten partijen zich terzake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen zodat een ontbinding kan worden vermeden.

Artikel 17 Overdracht van rechten

- a. Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger(s) zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbind(t)(en) tot al hetgeen waartoe de initiatiefnemer jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige of andere zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
- b. Bij iedere niet-nakoming van onder lid a van dit artikel vermelde verplichtingen zal de initiatiefnemer, zonder dat enige ingebrekestelling of sommatie zal zijn vereist, ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,- verschuldigd zijn. De initiatiefnemer zal door het enkele feit van niet-nakoming, dus uit kracht van de verbintenis zelf, in verzuim zijn onverminderd de bevoegdheid van de gemeente alsnog nakoming te vorderen

Artikel 18 Toerekenbare tekortkoming, boete en faillissement

- a. Ingeval een 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 onmiddellijk te ontbinden.
- b. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 13 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht

- van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.
- d. Ingeval van surséance van betaling of faillissement van de initiatiefnemer, optredend nadat de aanleg van de openbare voorzieningen is gestart, maar nog niet geheel is voltooid, is de initiatiefnemer aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van het overeenkomstig artikel 9 geldende bankgarantie.

Artikel 19 Onvoorzien omstandigheden

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer geveerd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, treden de partijen met elkaar in overleg, teneinde te bezien wat de gevolgen hiervan zijn voor de overeenkomst en maken eventueel aanvullende of nieuwe afspraken met elkaar, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bedoeling die partijen met de onderhavige overeenkomst hebben.
- b. De termijn waarbinnen een oplossing wordt gezocht is 6 maanden. Na ommekomst van deze termijn heeft ieder der partijen het recht om de overeenkomst (eenzijdig) op te zeggen.

Artikel 20 Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.
- b. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
- Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het inrichtingsplan, het (voor)ontwerpbestemmingsplan of het bestek voor de openbare ruimte voor zover en in geval er daarbij sprake is van een wezenlijke afwijking van de planuitvoering;
 - Partijen onderling ontbinding overeenkomen.

Artikel 21 Publicatie

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van o.a. locatie waar de overeenkomst betrekking op heeft, het (plangebied), vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij(en) van de gemeente.

Artikel 22 Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarden van schriftelijke instemming met deze overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Oisterwijk.

Artikel 23 Bijlagen

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.

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.

1. Situatietekening (nr. #) d.d. #
2. Verbeelding #projectbesluit #bestemmingsplan #wijzigingsplan #locatie van #
3. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) (versie # van #) NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT
4. Verkooptekening openbare gebied nr. # van # NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT
5. #Offerte en beplantings-en beheerplan #naam groenvoorziening NVT ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT
6. Overzicht van exploitatiebijdrage (kostenverhaal) van #

7. Planning van #
8. Verkooptekening openbare ruimte TOEVOEGEN ALS GEMEENTE OPENBARE RUIMTE AANLEGT

Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op te Oisterwijk.

de gemeente,

Burgemeester
Hans Janssen

Initiatiefnemer