

**Van:** [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

**Verzonden:** 03-06-2025 09:08

**Aan:** [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

**Onderwerp:** FW: Antieure overeenkomst Lageweg 10 Zelhem exploitatiebijdrage, verevening en boetebeding

Hoi [redacted],

Zoals gevraagd stuur ik mijn reactie op onderstaande vragen naar jou toe.

Ik heb de concept AO doorgelezen maar kan daaruit niet destilleren wat het initiatief behelst. Uit onderstaande maak ik op dat er sprake is van een functiewijziging en het legaliseren van bestaande bebouwing.

Essentiele vraag hierbij is: is er sprake van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit? Wordt er gebouwd? Zo te lezen is dat niet het geval (bij legalisatie sowieso niet) en zou er ook geen sprake zijn van een exploitatiebijdrage (behoudens de leges conform legesverordening)!

Indien er wel wordt gebouwd dan vraag ik mij af of voldaan wordt aan de artikelen hieronder 8.13c of 8.13f. Mijns inziens is dat ook niet het geval.

Artikel 8.13 Ob schrijft hieromtrent het volgende:

**Artikel 8.13. (kostenverhaalplichtige activiteiten)**

[Wijziging(en) op nader te bepalen datum(s); laatste bekendgemaakt in 2020. Zie het [overzicht van wijzigingen](#)]



Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in [artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet](#), zijn:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Voorlopige conclusie: voor de procedure om deze functiewijziging en de legalisatie mogelijk te maken kunnen uitsluitend de leges conform legesverordening worden gevraagd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

cluster Wonen en  
werken



**gemeente Bronckhorst**

Elderinkweg 2  
7255 KA Hengelo  
(Gld)

Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

W [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** woensdag 30 april 2025 10:06

**Aan:** [redacted] ; [redacted]

**Onderwerp:** Antrieure overeenkomst Lageweg 10 Zelhem exploitatiebijdrage, verevening en boetebeding

Hoi [redacted] en [redacted],

Ik had een vraag over de overeenkomst voor de Lageweg 10 in Zelhem.

Wat ik bij artikel 4 exploitatiebijdrage precies moet invullen. Artikel 5 lid 5 Verevening, moet dit worden opgenomen want het gaat om 330m<sup>2</sup> functiewijziging en het legaliseren van 170 m<sup>2</sup> bestaande bebouwing. En artikel 12 het boetebeding, dit gaat alleen over woningen als ik het goed lees, dus ik zou deze kunnen verwijderen?

Hoor het graag en als er meer vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

cluster  
Omgeving



**gemeente Bronckhorst**

Elderinkweg 2  
7255 KA Hengelo  
(Gld)

Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

W [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)



gemeente Bronckhorst

## OVEREENKOMST

### Woningbouw/ Andere projecten

(Artikel 13.13 van de Omgevingswet)

Deze overeenkomst is een onverbindend concept, dat enkel is bestemd voor discussiedoeleinden. Partijen kunnen aan de inhoud van dit concept geen rechten ontleen. Van de zijde van de Gemeente zal er eerst een overeenkomst tot stand komen nadat het college van burgemeester en wethouders met de inhoud van dit concept heeft ingestemd of dat op grond van het mandaatbesluit tot rechtsgeldige ondertekening is overgegaan.

#### De ondergetekenden:

 in hoedanigheid van initiatiefnemer van het projectgebied in deze overeenkomst genoemd "**Initiatiefnemer**"

en

de gemeente Bronckhorst, Elderinkweg 2, 7255KA Hengelo (Gld.), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de manager van het cluster Omgeving, ingevolge het bepaalde in het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Omgevingswet 2024 door het college vastgesteld op 19 december 2023 en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, in deze overeenkomst genoemd "**Gemeente**",

hierna gezamenlijk aangeduid als: "**Partijen**",

Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo (Gld)  
Telefoon (0575) 75 02 50

Elderinkweg 2  
7255 KA Hengelo (Gld)

info@bronckhorst.nl  
www.bronckhorst.nl

bankrekeningnummer  
  
BTW-NL 8136.47.290.B.01



## Begrippen:

Voor de toepassing van deze overeenkomst en de daarop berustende bepalingen wordt, tenzij anders bepaald, verstaan onder:

- **Beeldkwaliteitsplan:** Het plan Beeldkwaliteitsplan (XX TITEL bijlage) d.d. XX DATUM bijlage (als Bijlage xx) dat wordt vastgesteld door de Raad gelijk met het omgevingsplan en waarin het vereiste kwaliteitsniveau van de stedenbouwkundige opzet en architectuur van het Project wordt vastgelegd.
- **Bouwplan:** (optie bij projecten waar projectleider bij betrokken is) Een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 lid 1 Omgevingswet jo. artikel 8.13 Omgevingsbesluit.
- **Bouwrijp (maken):** (optie bij projecten waar projectleider bij betrokken is) De werkzaamheden die nodig zijn om het Plangebied geschikt te maken voor bebouwing, in hoofdzaak bestaande uit:
  - sloop van te verwijderen opstallen e.q. verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels, (verlegging van) kabels en leidingen daaronder begrepen;
  - bodem- en grondwatersanering, indien en voor zover nodig voor het beoogde gebruik;
  - terreinophoging e.q. ontgraving;
  - aanleg van riolering (inclusief infiltratiesystemen voor de opvang van hemelwater) en nutsvoorzieningen;
  - het verzorgen van een ontsluiting van de locatie voor bouwverkeer, de aanleg van (bouw)wegen en (aansluitpunten voor) (bouw)stroom en (bouw)water, conform de geldende wet- en regelgeving en de civieltechnische eisen, in zodanige mate en op zodanige wijze dat het Plangebied geschikt is voor de beoogde inrichting, bebouwing en het beoogde gebruik.
- **Exploitatiebijdrage:** De financiële bijdrage die Initiatiefnemer aan de Gemeente betaalt. Deze bijdrage zijn Partijen in overleg/onderhandeling overeengekomen, met inachtneming van hetgeen in de Omgevingswet is bepaald.
- **HIOR:** Het door de Gemeente vastgestelde Handboek Inrichting Openbare Ruimte (Bijlage XX/ [Handboek Inrichting Openbare Ruimte](#)).
- **Inrichtingsplan:** De (gedetailleerde) uitwerking van het ontwerp voor de inrichting van het Openbaar Gebied (Bijlage XX), met de volgende elementen:
  - ligging en uitvoering van de infrastructurele voorzieningen;
  - locatie van uitritten;
  - locatie parkeerplaatsen in het Openbaar Gebied;
  - locatie ondergrondse afvalcontainer(s);
  - in te passen elementen (groen, gebouwen), inclusief locatie en maatvoering;
  - overige materialisering Openbaar gebied.Onderstaande onderdelen worden in overleg met de Gemeente nader bepaald:
  - locatie van straatmeubilair en speelvoorziening(en);



gemeente Bronckhorst



- locatie-verlichtingsarmaturen;
- groeninrichting (locatie en soort);
- ⊖ locatie-verdeelkasten-nutsbedrijven;

■ **Plangebied:** Het gebied waarbinnen het Project gerealiseerd wordt (in totaal 330 m<sup>2</sup> groot), dat bestaat uit de percelen, kadastraal bekend:

- kadastrale gemeente Zelhem, sectie W, nummer 9 58 (XX m<sup>2</sup> groot);
  - kadastrale gemeente Zelhem, sectie W, nummer 83 (XX m<sup>2</sup> groot);
- zoals aangeduid en weergegeven op Bijlage XX, en waarvoor het omgevingsplan wordt voorbereid en de omgevingsplanprocedure wordt doorlopen.

■ **Plankosten:** De door het Rijk vastgestelde regels voor het bepalen van de Exploitatiebijdrage (op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst zijn deze vastgelegd in de Regeling plankosten exploitatieplan, zie rekenmodel versie 2023).



gemeente Bronckhorst



### Partijen nemen het volgende in overweging:

- Bij verzoek van 19 februari 2023 (zaaknummer: Z2023-0695) verzoekt Initiatiefnemer om planologische medewerking voor het realiseren van **XX** woningen op **OMSCHRIJVING PLAN EN ADRES**, kadastraal bekend: gemeente **KADASTRALE GEMEENTE**, sectie **SECTIE LETTER** nummer **NUMMER SECTIE** (hierna "Project" genoemd).
- Het perceel maakt deel uit van het omgevingsplan landelijk gebied Bronckhorst en heeft daarin de functie 'agrarisch' en de functie 'Bedrijf'. Het geldende omgevingsplan laat de realisatie van het project niet toe. **Om dit mogelijk te maken moet het omgevingsplan gewijzigd worden.**
- Het Project is globaal door de gemeente beoordeeld. Resultaat hiervan is dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving kan worden ingepast. De Gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het project als er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het projectgebied en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente.
- De ontwikkeling en realisatie van het Project sluit aan bij de ambities uit het **coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst'** en het programmaplan **'Regie op een vitaal Bronckhorst 2023-2026'**, zoals het bouwen van voldoende woningen in de Gemeente om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Het Project past daarnaast in de **'Omgevingsvisie 2025: Bronckhorst twee keer zo mooi'** en de woonvisie **'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025'**.
- Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de gemaakte afspraken over de ontwikkeling en realisatie van het Project door Initiatiefnemer en de inspanningsverplichtingen van de Gemeente in dat kader.

### En Partijen komen het volgende overeen:

#### Artikel 1. Algemene bepalingen

1. Aan deze Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen **(OPTIE alleen de bijlage toevoegen die relevant zijn en verwijzen naar artikel die van toepassing is) gehecht:**
  - a. Bijlage 1: Plangebied en kadastrale begrenzing;
  - b. Bijlage 2: Planning **(Voorkeur deze wel op te nemen uitbreider in SOK)**;
  - c. Bijlage 3: Inrichtingsplan;
  - d. Bijlage 4: Stedenbouwkundig Plan;
  - e. Bijlage 5: Beeldkwaliteitsplan;
  - f. Bijlage 6: Faseringsplankaart;
  - g. Bijlage 7: HIOR;
  - h. Bijlage 8: Bankgarantie;
  - i. Bijlage 9: Participatieplan.



gemeente Bronckhorst



2. Bijlagen die zijn bijgevoegd (bijvoorbeeld als concept), kunnen worden vervangen door een nieuwere en/of definitieve versie, indien en zodra deze door Partijen zijn goedgekeurd. De nieuwste versie van de bijlage(n) is na goedkeuring bindend voor Partijen.
3. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en verordeningen worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en verordeningen zoals deze luiden na een wetswijziging.
4. Ingeval van strijdigheid van het bepaalde in deze Overeenkomst met het bepaalde in een of meerdere Bijlagen, prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n).

## Artikel 2. Eigendom

Voordat de gemeenteraad de herziening van het omgevingsplan vaststelt dient Initiatiefnemer genoegzaam aan de Gemeente aan te tonen over de eigendomsrechten van de projectlocatie te beschikken. De gemeenteraad zal het omgevingsplan niet vaststellen wanneer, bij gebreke van eigendoms- rechten, de economische uitvoerbaarheid van het omgevingsplan niet is aangetoond.

## Artikel 3. Opstellen omgevingsplan

1. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen en de kwaliteit van het aan te leveren omgevingsplan en de benodigde onderzoeken.
2. Bij het opstellen van de wijziging is het Handboek ruimtelijke plannen Bronckhorst, versie 21-2 leidend. Enkel met instemming van de Gemeente mag worden afgeweken van het handboek. Een actuele versie van het handboek staat op de website van de Gemeente: [www.bronckhorst.nl/handboekruimtelijkeplannen](http://www.bronckhorst.nl/handboekruimtelijkeplannen).

## Artikel 4. Exploitatiebijdrage

1. De Gemeente brengt bij Initiatiefnemer een Exploitatiebijdrage in rekening ter hoogte van € XXXX,- excl. BTW. De Exploitatiebijdrage is bepaald met inachtneming van de Plankostenscan (datum/ bijlage), vermeerderd met de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen op grond van de omgevingsvisie. De exploitatiebijdrage bestaat uit:
  - a. Afdracht Bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen 
  - b. Afdracht plankosten € xxxx,-
  - c. OPTIE als ontwikkelaar de aanpassing buiten plangebied niet oppakt dan vragen we een aparte vergoeding van € xxxx,- aan plankosten
2. Initiatiefnemer voldoet de Exploitatiebijdrage van € XXX,- excl. BTW na vaststelling overeenkomst. Door de factuur, welke door de gemeente verstuurd wordt, uiterlijk binnen 30 dagen na de factuurdatum te betalen
3. Naast de Exploitatiebijdrage is Initiatiefnemer een bijdrage aan het Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen verschuldigd van  per vierkante meter uitgeefbare



gemeente Bronckhorst

grond (waarbij sprake is van een wijziging van de functie, **dat voor deze bouwlocatie** neerkomt op 330 m<sup>2</sup> x **G** een bedrag van **G** en 170 m<sup>2</sup> x 19,00, een bedrag van **G** **voor een totaal van** **G** De Initiatiefnemer betaalt **XX DATUM** **(overeenkomstig de in het vorige lid genoemde datum)** na vaststelling overeenkomst.

4. Voldoet Initiatiefnemer niet tijdig aan zijn in dit Artikel vastgelegde betalingsverplichtingen, dan treedt automatisch verzuim in. Met ingang van de dag dat verzuim is ingetreden, is Initiatiefnemer wettelijke handelsrente verschuldigd.
5. De betaling van de rente laat de verplichting tot betaling van de overeengekomen Exploitatiebijdrage onverlet.
6. Voor de omgevingsvergunning(en), bijvoorbeeld voor de activiteit bouwen, worden – met inachtneming van de legesverordening van de Gemeente – leges geheven. Deze leges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Aan het voorbereiden, het begeleiden en het voeren van procedure tot vaststelling van –een omgevingsplanherziening als bedoeld in artikel 2.4 Ow, danwel een wijziging van het omgevingsplan van rechtswege zijn kosten verbonden. Deze kosten worden met toepassing van de Legesverordening Bronckhorst 2025 bij de Initiatiefnemer in rekening gebracht.
7. Partijen treffen met deze Overeenkomst een regeling voor kostenverhaal zoals vastgelegd in artikel 13.13 lid 1 van de Ow. Initiatiefnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er een actie uit onverschuldigde betaling start, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit Artikel vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het BW. Initiatiefnemer blijft bij ontbinding of beëindiging van deze Overeenkomst gehouden aan de betaling van opeisbare maar nog niet betaalde bedragen.
8. Initiatiefnemer ontvangt de onder lid 2 en 4 van dit Artikel genoemde bijdragen terug, als het Project geen doorgang vindt omdat het bestemmingsplan ten behoeve van het Project niet wordt vastgesteld, danwel in beroep wordt vernietigd.

## Artikel 5. Verevening

**Optie wanneer dit van toepassing is invoegen**

1. Initiatiefnemer ~~(en de eigenaren van de slooplocaties)~~ verplicht(en) zich jegens de gemeente, zonder enig voorbehoud, onvoorwaardelijk en onherroepelijk tot het uitvoeren van de hierna genoemde (en in de bijlagen weergegeven) verevening:
2. Het slopen van **xx** m<sup>2</sup> gebouwen, bestaande uit de navolgende oppervlaktes:
  - a. adres: \_\_\_\_\_ oppervlakte m<sup>2</sup>
  - b. adres: \_\_\_\_\_ oppervlakte m<sup>2</sup>
  - c. adres: \_\_\_\_\_ oppervlakte m<sup>2</sup>



gemeente Bronckhorst



d. —adres: oppervlakte m<sup>2</sup>—+

3. Het slopen van de opstallen vindt plaats binnen een termijn van [aantal] jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan.
4. De uitvoering van de landschapsmaatregelen, voortvloeiend uit het in artikel [nummer] genoemde inrichtingsplan, wordt binnen een termijn van [aantal] jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan aangelegd en in stand gehouden.  
en/of afhankelijk van het plan en de gemaakte afspraken
5. Het betalen van een financiële bijdrage over de oppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup> aan uitbreiding in geval van nevenfuncties bij burgerwoningen waarbij niet gesloopt kan worden. Deze financiële verevening bedraagt (oppervlakte m<sup>2</sup> uitbreiding - 50 m<sup>2</sup>) x € [bedrag] = € [bedrag]. Dit bedrag zal op het einde van de planologische procedure bij een positief resultaat in rekening worden gebracht **NB: alleen als financiële verevening aan de orde is, bedragen te bepalen in overleg met de planeconoom ?**

#### **Artikel 6. Nadeelcompensatie (voorheen Planschade)**

1. De Gemeente stelt de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis van een aanvraag om vergoeding van schade/ compensatie van nadeel als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel zoals deze wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
2. De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel zoals deze wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
3. Initiatiefnemer vergoedt aan de Gemeente tevens de wettelijke rente (te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag van nadeelcompensatie) en eventuele gemaakte deskundigenkosten in het kader van de nadeelcompensatie. Tevens betaalt Initiatiefnemer aan de Gemeente de kosten van de afhandeling van de verzoeken om nadeelcompensatie, waartoe in ieder geval behoren de kosten van de gemeentelijke planschadeadviescommissie en de externe kosten van de behandeling van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. De in dit verband voor de Gemeente te maken redelijke kosten van een eventueel noodzakelijke advocaat, griffierechten en eventueel toegewezen proceskosten, komen ook voor rekening van Initiatiefnemer.
4. De Gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel, dit schriftelijk mee aan de Initiatiefnemer. Ter uitvoering van het in lid 4 bepaalde verplicht de Initiatiefnemer zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen 30 dagen na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer [K] ten name van de Gemeente Bronckhorst onder vermelding van "Nadeelcompensatie project **XX NAAM, ADRES**".



gemeente Bronckhorst



## **Artikel 7. Participatie**

### **Checken wanneer wel en niet en hoe op te nemen)**

1. De Initiatiefnemer draagt zorg voor participatie van belanghebbenden en andere belangstellenden, ten behoeve van het initiatief conform het door Initiatiefnemer op te stellen Participatieplan.
2. De bij de omgevingsparticipatie betrokken kosten zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.

## **Artikel 8. Inrichting openbare ruimte**

### **OPTIE Afhankelijk van project dat Openbare Ruimte raakt**

1. De inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut in het plangebied zal door of namens de exploitant plaatsvinden overeenkomstig hetgeen is vastgelegd in het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).
2. Initiatiefnemer neemt de '3-30-300 regel voor bomen' van de Gemeente in acht. Dat betekent dat er:
  - a. vanuit iedere Woning in het Plangebied ten minste 3 bomen zichtbaar zijn aan de voor- of achterzijde;
  - b. in het Plangebied ruimte is voor (het ontstaan van) ten minste 30 procent bladerdek;
  - c. iedere Woning in het Plangebied op maximaal 300 meter afstand ligt van een park of groene ruimte om te recreëren.
3. Initiatiefnemer maakt een Beeldkwaliteitsplan en/of stedenbouwkundig plan in samenwerking met de gemeente. Deze stukken zijn aangeleverd tegelijk met het conceptherziening/-wijziging omgevingsplan. Initiatiefnemer richt het Openbaar Gebied in conform de stukken, die bijlage zijn bij deze overeenkomst.
4. Initiatiefnemer draagt zorg voor het (laten) opstellen van een inrichtingsplan voor het perceel waarin tenminste de landschappelijke inpassing is uitgewerkt. Dit inrichtingsplan moet voldoen aan het gemeentelijke Landschapsonwikkelingsplan. Het inrichtingsplan behoeft gemeentelijke goedkeuring.
5. Exploitant heeft de verplichting om de door de Gemeente daartoe aangewezen personen, te allen tijde toe te laten in het plangebied.

## **Artikel 9. Procedure en aandachtspunten**

1. Initiatiefnemer draagt zorg voor het vooroverleg met belanghebbende en belangstellenden in de omgeving van het plan en bij betrokken instanties op basis van een door c.q. namens hem opgestelde conceptherziening/-wijziging omgevingsplan. Deze conceptherziening/-wijziging levert initiatiefnemer inclusief bijlagen en onderzoeken. En tevens levert zij voor eigen rekening en risico een Inrichtingsplan (Bijlage xx), Stedenbouwkundig Plan (Bijlage xx) en Beeldkwaliteitsplan (Bijlage xx) aan.



gemeente Bronckhorst



2. Initiatiefnemer heeft de inspanningsverplichting om de conceptherziening/ wijziging omgevingsplan tijdig aan te leveren zodat dit door de Gemeente in procedure is te brengen.
3. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een ontwerptherziening/ -wijziging omgevingsplan, waarin de conceptherziening/ -wijziging omgevingsplan is opgenomen.
4. De Gemeente behoudt volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de wijziging van het omgevingsplan. Dit houdt in, dat er van de kant van de Gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het Project.

#### **Artikel 10. Overdracht van rechten**

1. Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om, binnen 5 jaar na gereedmelding van de bouw, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
2. Indien de Gemeente daartoe een verzoek krijgt, geeft zij gemotiveerd aan of zij wel of niet haar medewerking verleent aan de overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst.
3. Initiatiefnemer legt de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke overdracht en/of bij gehele of gedeeltelijke in gebruik gave van de gronden en/of opstellen aanwezig op het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar, gebruiker of zakelijk gerechtigde op. Eigenaar zal daartoe de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen in de dan op te stellen notariële akte of bij de vestiging van een (beperkt) zakelijk recht woordelijk laten opnemen, op verbeurte van de in artikel 8 (NB: klopt nummering nog na aanpassen overeenkomst?) genoemde direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente. De Gemeente houdt daarnaast ook de bevoegdheid om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

#### **Artikel 11. Realisatieplicht**

##### **Variant 1: bij omgevingsplan en vervolg aanvraag omgevingsvergunning)**

1. Binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de wijziging omgevingsplan moet de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend zijn.



gemeente Bronckhorst



2. Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet(en) de woning(en) na bouw gereed gemeld zijn door medewerkers van cluster Toezicht en handhaving van de Gemeente.
3. Zolang niet is voldaan aan de in lid 1 en 2 vermelde verplichting mag de Initiatiefnemer de onroerende zaak niet zonder toestemming van de Gemeente vervreemden. Aan deze toestemming zijn voorwaarden te verbinden, voorzien met gemotiveerde reden.
4. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 2 de bebouwing niet gereed gemeld is/ zijn, is de Initiatiefnemer aan de Gemeente een boete verschuldigd zoals opgenomen in artikel XX, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
5. In geval niet aan de termijn in lid 2 is voldaan, volgt intrekking van de verleende omgevingsvergunning, zonder dat exploitant zich hiertegen op enigerlei wijze zal verzetten en zonder dat exploitant om financiële compensatie, in welke vorm dan ook, zal verzoeken.

#### Variant 2: bij omgevingsvergunning afwijken omgevingsplan

6. Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning(en) met afwijking van het bestemmingsplan moet(en) de woning(en) na bouw gereed gemeld zijn door medewerkers van cluster Toezicht en handhaving van de gemeente.
7. Zolang niet is voldaan aan de in lid 1 vermelde verplichting mag de initiatiefnemer de onroerende zaak niet zonder toestemming van de gemeente vervreemden. Aan deze toestemming zijn voorwaarden te verbinden, met gemotiveerde reden.
8. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 1 voor het project door de gemeente geen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen, vervalt de medewerking van de gemeente aan de planologische wijziging/ afwijking voor de woning(en).
9. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 1 de bebouwing niet gereed gemeld is, is de initiatiefnemer aan de gemeente een boete verschuldigd zoals opgenomen in artikel XX, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
10. In geval niet aan de termijn in lid 1 is voldaan, volgt intrekking van de (eventueel) verleende omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan zonder dat exploitant zich hiertegen op enigerlei wijze zal verzetten en zonder dat exploitant om financiële compensatie, in welke vorm dan ook, zal verzoeken.

#### Artikel 12. Boetebeding

1. Ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst, verbindt de Initiatiefnemer zich, zonder enig voorbehoud, onvoorwaardelijk en onherroepelijk tegenover de Gemeente, op eerste vordering van de Gemeente, aan een boete per woning van G voor iedere eerste woning en voor iedere volgende woning G per stuk.



gemeente Bronckhorst



**(wijze berekening algemeen boetebeding, niet opnemen in overeenkomst)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Funcie categorie:</p> <p>Wonen: <b>G</b> *</p> <p>Recreatie/ Horeca: <b>G</b></p> <p>* <b>G</b></p> <p>Bedrijf: <b>G</b> *</p> <p>Maatschappelijk/Sport: <b>G</b> *</p> <p>Agrarisch: <b>G</b> **</p> <p>Natuur: <b>G</b> *</p> <p>* per m2 nieuw toe te voegen bestemmingsvlak</p> <p>** per m2 nieuw toe te voegen bouwvlak/bouwperceel</p> | <p>Voor alle categorieën geldt een minimum van onderstaande bedragen per m2 bestemmingsvlak (Natuur)/ bouwperceel (overig)/**:</p> <p>Wonen: <b>G</b></p> <p>Recreatie/ Horeca: <b>G</b></p> <p>Bedrijf en Maatschappelijk/Sport: <b>G</b></p> <p>Agrarisch en Natuur: <b>G</b></p> <p>*** Bouwperceel (definitie uit bestemmingsplan): Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2. Het bedrag van € **XX**, - (zegge: **XXX** euro) is aan de gemeente Bronckhorst te voldoen, indien de eigenaar geheel of gedeeltelijk in strijd handelt of laat handelen met hetgeen waartoe eigenaar zich bij deze overeenkomst heeft verbonden en eigenaar die afwijking niet op een eerste vordering van en binnen een door het college genoemd vast te stellen termijn ongedaan maakt of laat maken. De Gemeente houdt daarnaast ook de bevoegdheid om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Het in dit artikel omschreven boetebeding maakt door ondertekening van deze overeenkomst deel uit van het derdenbeding als bedoeld in artikel **XX**.

**Artikel 13. Publicatie**

De Initiatiefnemer is er van op de hoogte gesteld dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Ow een gesloten overeenkomst publiceert. Deze publicatie bestaat uit een zakelijke mededeling, bestaande uit een korte omschrijving van het project en het adres en/of kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft. De overeenkomst ligt voor eenieder ter inzage.



gemeente Bronckhorst



#### **Artikel 14. Ontbinding en einde overeenkomst**

Deze overeenkomst is gesloten onder de volgende ontbindende voorwaarde

1. Als ontwerpherziening als bedoeld in deze overeenkomst niet door de Gemeente in procedure wordt gebracht of als de wijziging omgevingsplan niet door de raad van Bronckhorst wordt vastgesteld.
2. Als een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet.
3. Als 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 gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen.
4. Deze overeenkomst eindigt als Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt of daarin komt te verkeren, danwel in staat van faillissement komt te verkeren.
5. Het ontbinden of eindigen van deze overeenkomst laat onverlet hetgeen is geregeld in artikel 1.3 van deze overeenkomst met betrekking tot nadeelcompensatie.

#### **Artikel 15. Bibop-bepaling**

Optie invoegen van dit artikel afhankelijk van of het beleid hier van toepassing is en de Bibob van belang is

1. Op deze Overeenkomst zijn de 'Beleidsregels voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur Gemeente Bronckhorst 2022' van toepassing. Door ondertekening verklaart Initiatiefnemer kennis te hebben genomen van deze beleidsregels.
2. De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten of ontbinden, zonder dat zij gehouden is tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
  - a. sprake is van een ernstig gevaar dat deze Overeenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - b. sprake is van een ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar deze Overeenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;



gemeente Bronckhorst



- d. sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze Overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd;-
- e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hen door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
- f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hen door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

3. De begrippen 'ernstig gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staat tot strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze Overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd', hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak, zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

#### **Artikel 16. Recht**

1. Indien tussen Partijen één of meer geschillen rijzen ter zake van deze Overeenkomst, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen deze in onderling overleg op te lossen. Het staat (een van) de Partijen vrij om het geschil aan de rechter voor te leggen.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement waarbinnen het grondgebied van de Gemeente is gelegen.

#### **Artikel 17. Vordering nakoming door derden (art. 6:256 BW)**

De Initiatiefnemer verplicht zich tegenover de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, onder de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze de verplichtingen in deze overeenkomst oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij dit beding aan.

Aldus in enkelvoud opgemaakt te Hengelo (Gld.) op **XX DATUM**

De Gemeente:           manager cluster Omgeving  
Hengelo (Gld.), d.d. ....(datum)..... (handtekening)  
De Initiatiefnemer: XXX NAAM

PLAATS, d.d.....(datum).....(handtekening)



gemeente Bronckhorst



# Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

## **G** Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

## **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

## **K** Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

## **R** Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter