

**Let op: de overeenkomst komt pas tot stand op het moment dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst.**

Zaaknummer: Z-24-49489

**ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST  
Bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong.  
(tussen nr. 2 en 4)"**

**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. De gemeente Wierden, gevestigd Plantsoenlaan 1, 7642 EC te Wierden, conform het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw [REDACTED] handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19-12-2023, NOTA-23-13731, hierna verder te noemen "Gemeente";

en

2. De heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED], hierna te noemen: "Exploitant",

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

**OVERWEGENDE:**

1. dat de Exploitant voornemens is, op de percelen kadastraal bekend als: Gemeente Wierden, sectie L, nummers 169, 663, 1136, 1531, 1532, 1533, 1534, plaatselijk bekend als Hambergerweg ong. (tussen nr. 2 en 4) te Enter, 5 woningen te bouwen, hierna verder te noemen "het Exploitatiegebied", zoals op de bij deze exploitatieovereenkomst behorende situatietekening/ plankaart met nummer NL.IMRO.0189.BP2022000021-ON01 d.d. 1 januari 2022 (bijlage 1) als plangebied is aangegeven;
2. dat de Exploitant eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 1532, grootte 1.620 m<sup>2</sup>, voornoemd;
3. dat mevrouw [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 169, grootte 1.590 m<sup>2</sup>;
4. dat de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 663, grootte 1.102 m<sup>2</sup>;
5. dat de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] beide wonende aan [REDACTED] te [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar zijn van de kadastrale percelen: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 1136 en 1531, grootte 1.672 m<sup>2</sup>;

**Paraaf Gemeente**

**Exploitatie-overeenkomst  
Pagina 1 van 9**

**Paraaf Exploitant**



6. dat mevrouw [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 1533, grootte 2.110 m<sup>2</sup>;
7. dat de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 1534, grootte 200 m<sup>2</sup>;
8. dat de Exploitant verklaart dat de hiervoor onder 3 tot en met 8 genoemde eigenaren op de hoogte zijn gebracht van de voorgenomen plannen van de Exploitant en als (gedeeltelijke) eigenaren van het Exploitatiegebied toestemming hebben verleend aan de Exploitant om het Exploitatiegebied in exploitatie te brengen, zoals in deze overeenkomst is beschreven. De verleende toestemming ziet dus ook op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging;
9. dat het geldende bestemmingsplan Enter Dorp, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 2011, genoemde ontwikkeling niet toelaat en dat de Gemeente een nieuw bestemmingsplan in procedure dient te brengen om de ontwikkeling mogelijk te maken;
10. dat de onder 1 genoemde ontwikkeling op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan te merken is als een "bouwplan" waardoor het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
11. dat de Exploitant heeft verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied;
12. dat het Exploitatiegebied zal worden ontwikkeld in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden welke door het gemeentebestuur zijn vastgesteld (zie brief met principebesluit d.d. 7 juni 2022 met kenmerk Z-21-41665 / UIT-22-56256) en nog nader zullen worden vastgesteld;
13. dat de onderhavige overeenkomst voorziet in een totaalontwikkeling van de binnen het Exploitatiegebied gelegen percelen. De publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid van de Gemeente jegens bestaande en toekomstige eigenaren/gebruikers en andere belanghebbenden blijft in het kader van deze overeenkomst onverlet;
14. dat Partijen verder hebben geconstateerd dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) op deze ontwikkeling van toepassing is;
15. dat de Exploitant daarom vanuit het oogpunt van KGO verplicht is een bedrag te investeren in ruimtelijke kwaliteit;
16. dat het bepaalde in artikel 6.12 tweede lid en artikel 6.24 eerste lid Wro van toepassing is;
17. dat Partijen de afspraken die zij over bovenbedoelde ontwikkeling hebben gemaakt in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
18. dat het hiervoor in de considerans gestelde deel uitmaakt van deze overeenkomst.



**VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

**ARTIKEL 1  
VOORGENOMEN ONTWIKKELING**

- a. De Exploitant is voornemens, voor eigen rekening en risico het Exploitatiegebied te ontwikkelen met de bouw van 5 woningen overeenkomstig de hiervoor gemelde situatietekening/ plankaart met nummer NL.IMRO.0189.BP202200021-ON01 d.d. 1 januari 2022 (bijlage 1).
- b. Alvorens de Exploitant overgaat tot realisatie van de onder a. genoemde ontwikkeling zal hij de Gemeente een definitief ontwerp voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied voorleggen. Het ontwerp bevat zowel de te realiseren bebouwing alsmede, indien van toepassing, de inrichting van het openbaar gebied. Het definitief ontwerp behoeft de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- c. De Exploitant verplicht zich voor eigen rekening en risico de voorgenomen op te richten bebouwing te realiseren. Hij verplicht zich de bebouwing te starten binnen zes maanden na verkregen onherroepelijke omgevingsvergunning en binnen twee jaar na de start gebruiksklaar te hebben en overeenkomstig voorgenomen gebruik in gebruik genomen te hebben.

**ARTIKEL 2  
PLANOLOGISCHE MEDEWERKING GEMEENTE**

- a. De Gemeente zal zich inspannen, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden (bijvoorbeeld bij zienswijzen en in bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures), om te komen tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan met in achtneming van de Wet ruimtelijke ordening. De Exploitant draagt bij in de kosten van planvoorbereiding en de procedurekosten overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.
- b. De Gemeente zal zich inspannen, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden (bijvoorbeeld bij zienswijzen en in bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures), de door Exploitant in te dienen ontvankelijke omgevingsvergunning aanvragen alsmede alle andere verzoeken om vergunningen of publiekrechtelijke besluiten betreffende de ontwikkeling en realisering van het Exploitatiegebied voortvarend in behandeling te nemen.
- c. De Exploitant zal alle benodigde gegevens voor de voornoemde publiekrechtelijke besluiten tijdig bij de Gemeente aanleveren.
- d. In geval derden zienswijzen mochten inbrengen tegen besluiten welke relevant zijn voor deze overeenkomst of daartegen bezwaar en beroep mochten instellen of verzoeken om een voorlopige voorziening dan wel andere rechtsmiddelen mochten aanwenden, zal de Gemeente de Exploitant daarvan op de hoogte stellen en zullen Partijen overleg plegen omtrent deze gebeurtenissen. Partijen zullen pogen de mogelijke vertraging en/of schade uit bovengenoemde acties te beperken.
- e. De Gemeente houdt bij de nakoming van al hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake zal zijn van tekortkomen in de nakoming van deze overeenkomst, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente rechtshandelingen verricht of nalaat te verrichten, die strijd opleveren met in deze overeenkomst opgenomen verbintenissen en/of niet in het voordeel zijn van de strekking van deze overeenkomst.
- f. Iedere aansprakelijkheid van de Gemeente bij het niet of niet tijdig uitoefenen van eventuele publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van de overeenkomst of de uitoefening van deze bevoegdheden door andere overheden dan wel de beoordeling van

deze bevoegdheden door de rechter is uitgesloten. De overeenkomst verleent op geen enkele wijze publiekrechtelijke toestemming voor de ontwikkeling en realisering van het voorgenomen plan en stelt deze ook niet in het vooruitzicht. De overeenkomst laat alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente (in het bijzonder de gemeenteraad van Wierden) onverlet.

### **ARTIKEL 3 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN**

- a. De Exploitant verplicht zich voor zijn eigen rekening en risico zorg te dragen voor het bouw- en woonrijp maken van die onderdelen van het Exploitatiegebied die privaat gebied blijven.
- b. De Gemeente verplicht zich, in het geval nieuw openbaar gebied wordt gerealiseerd of bestaand openbaar gebied wordt heringericht, tijdig en in overleg met de Exploitant zorg te dragen voor het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied, opdat de Exploitant kan voldoen aan de onder artikel 1 sub c genoemde verplichting.  
De Exploitant draagt bij in de kosten van het bouw- en woonrijp maken en de daarbij behorende plan-, voorbereidings- en toezichtskosten overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.  
Aanleg infrastructuur/voorzieningen openbaar gebied  
Over de aanleg van de riolering, in- en uitritten, overige infrastructuur en voorzieningen in het openbaar gebied en de hoogte van de kosten hiervan is nog niets bekend. Alle kosten hiervoor komen voor rekening van de Exploitant. Partijen verklaren te zijn overeengekomen dat zij over de aanleg daarvan ter zijner tijd nadere afspraken zullen maken als dit noodzakelijk is. De Gemeente zal de hiervoor door haar te maken kosten (zowel interne als externe kosten) separaat bij de Exploitant declareren (zie artikel 5).
- c. Onder bouwrijp maken wordt in deze overeenkomst onder meer verstaan: het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde interne ontsluitingswegen, riolerings-, drainage-, gas-, water-, elektriciteitsleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen, de aanleg van eventuele reguleringsvijvers en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke; het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen, het kappen en verwijderen van bomen na verleende omgevingsvergunning (voor de activiteit kappen), het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren en het saneren van eventuele vervuilde grond overeenkomstig een daartoe door betrokken instanties goed te keuren saneringsplan; het zorgdragen voor voldoende ontwatering en alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het bouwrijp maken behoren.
- d. Onder woonrijp maken wordt in deze overeenkomst onder meer verstaan: het in definitieve vorm brengen van de (woon)omgeving, waaronder onder meer wordt verstaan: het aanleggen van de definitieve wegverharding, het uitwerken en geheel realiseren van de inrichting van de openbare ruimte, het aanleggen van de openbare verlichting, (sier)bestrating, trottoirs, groenvoorzieningen en parkeervakken, en het aanbrengen van straatmeubilair en alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het woonrijp maken behoren.
- e. Tot het bouw- en woonrijp maken behoren eveneens de noodzakelijke werkzaamheden welke buiten het Exploitatiegebied dienen te worden uitgevoerd als gevolg van de realisering van de genoemde ontwikkeling.
- f. De Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van en het verkrijgen van alle benodigde vergunningen en toestemmingen om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

**ARTIKEL 4  
PLANSCHADE**

- a. De Exploitant verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade), die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel als bedoeld in artikel 2.
- b. De Gemeente stelt de Exploitant schriftelijk in kennis van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008.
- c. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade de Exploitant verzoeken het desbetreffende bedrag aan de Gemeente te voldoen binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN [REDACTED] ten name van de gemeente Wierden onder vermelding van: Planschadekosten bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen nr. 2 en 4)".

**ARTIKEL 5  
BIJDRAGEN AAN DE GRONDEXPLOITATIE**

- a. De Exploitant verbindt zich de volgende bijdragen van de grondexploitatie aan de Gemeente te vergoeden, zoals bedoeld in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. Bro. Bedoelde bijdragen zijn berekend op [REDACTED] exclusief eventueel verschuldigde planschadekosten en kosten aanleg infrastructuur/voorzieningen openbaar gebied) en als volgt te specificeren:

1. Planschade
2. Kosten aanleg infrastructuur/voorzieningen openbaar gebied
3. Kosten (partiële) herziening bestemmingsplan
4. Kosten opstellen exploitatieovereenkomst (incl. administratieve verwerking)
5. Kosten ervenconsulent
6. Publicatiekosten



Onder deze overeenkomst vallen uitdrukkelijk niet de kosten op grond van de Legesverordening verbonden aan de behandeling door de Gemeente van de aanvragen van vergunningen.

- b. Ten aanzien van de onder lid a. vermelde bedragen maakt de Gemeente het voorbehoud dat heroverweging van die bedragen aan de orde kan zijn indien de Gemeente hogere kosten dient te maken dan geraamd als gevolg van wijzigingen in de planontwikkeling en/of vertragingen in de uitvoering daarvan die thans niet zijn voorzien.
- c. De Gemeente stuurt [REDACTED] de factuur voor de betaling van het onder lid a. vermelde resterende bedrag ad [REDACTED] na het ondertekenen van deze overeenkomst door beide partijen. De betaling van de factuur dient plaats te vinden binnen de op de factuur aangegeven termijn.
- d. Over de exploitatiebijdrage is geen BTW verschuldigd.
- e. Onafhankelijk van de uitkomst van de grondexploitatie (positief of negatief), is de Gemeente nooit een exploitatiebijdrage verschuldigd aan de Exploitant. Partijen komen



overeen dat een negatieve grondexploitatie niet wordt verrekend met de overeengekomen exploitatiebijdrage.

**ARTIKEL 6**  
**KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING (KGO)**

- a. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing op deze ontwikkeling. Dit betekent dat de Gemeente van de Exploitant naast een investering in de ontwikkeling zelf, een bijdrage voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit vraagt. De ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie moeten in evenwicht zijn.  
De Exploitant is vanuit het oopunt van KGO verplicht een bedrag van in totaal [redacted] (euro) te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Over gemeld bedrag is een BTW verschuldigd.  
Exploitant is verplicht het bedrag van € [redacted] (euro) over te maken naar de Gemeente ten behoeve van KGO.
- b. De Gemeente verstuurt de factuur voor het in lid a gemelde bedrag na het onherroepelijk worden van het planologische besluit als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst. De betaling dient plaats te vinden binnen de op de factuur aangegeven termijn onder vermelding van: Bijdrage KGO bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen nr. 2 en 4)".

**ARTIKEL 7**  
**BANKGARANTIE KGO, DANWEL DIRECTE BETALING KGO**

- a. De Exploitant is verplicht binnen twee weken na het ondertekenen van deze overeenkomst (door de laatste van beide Partijen), ter zekerheidstelling van het verhaal van het in artikel 6 lid a gemelde bedrag KGO, een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie aan de Gemeente te verstrekken ter waarde van [redacted] (euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en gedurende tenminste zes (6) maanden na het onherroepelijk worden van het planologische besluit als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst haar geldigheid behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.  
Als alternatief voor het verstrekken van een bankgarantie kan de Exploitant er ook voor kiezen het in artikel 6 lid a gemelde bedrag KGO binnen twee weken na het ondertekenen van deze overeenkomst (door de laatste van beide Partijen) te storten op IBAN [redacted] ten name van de gemeente Wierden onder vermelding van: Bijdrage KGO bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen nr. 2 en 4)".  
In het geval de Exploitant kiest voor laatstgemeld alternatief is het bepaalde in artikel 6 lid b van deze overeenkomst niet van toepassing.
- b. De bankgarantie kan ingeroepen worden op eerste vordering van de Gemeente door de enkele mededeling van de Gemeente dat de Exploitant het door de Gemeente aangegeven bedrag verschuldigd is geworden. De bankgarantie vervalt bij gedeelten, naarmate de Exploitant aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.
- c. De bankgarantie vervalt geheel op het moment dat naar het oordeel van de Gemeente de uit artikel 6 van deze overeenkomst voortvloeiende betalingsverplichting van de Exploitant volledig is uitgevoerd, een en ander blijkend uit een schriftelijke verklaring ter zake van de Gemeente aan de Exploitant.
- d. De Gemeente heeft het recht gebruik te maken van de bankgarantie, dit te bepalen naar oordeel van de Gemeente, indien de Exploitant met betrekking tot het voldoen aan zijn betalingsverplichting, voortvloeiend uit artikel 6 van deze overeenkomst, in verzuim is,

**Paraaf Gemeente**

**Exploitatie-overeenkomst**  
**Pagina 6 van 9**

**Paraaf Exploitant**




omdat deze ook na ingebrekestelling en na afloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn niet tijdig en/of niet volledig aan de gestelde betalingsverplichting heeft voldaan.

**ARTIKEL 8  
OVERDRACHT OPENBAAR GEBIED**

Er wordt geen openbaar gebied gerealiseerd en/of overgedragen.

**ARTIKEL 9  
BOETEBEPALING**

- a. De Exploitant (of diens verkrijger) is bij niet of niet tijdige nakoming van de in deze overeenkomst overeengekomen verplichtingen een opeisbare boete verschuldigd van  euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Exploitant (of diens verkrijger) te vorderen. De boete is direct opeisbaar nadat de Exploitant (of diens verkrijger) in verzuim is geraakt.
- b. De Exploitant (of diens verkrijger) zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

**ARTIKEL 10  
RENTE**

Over de na de verstreken betalingstermijn nog niet betaalde bedragen of gedeelten van bedragen, welke de Exploitant aan de Gemeente verschuldigd is, zal vanaf de verstreken betalingstermijn tot aan de dag van betaling door de Exploitant de wettelijke rente (voor consumententransacties) verschuldigd zijn. Indien betaling langer dan één jaar uitblijft, wordt rente op rente berekend.

**ARTIKEL 11  
OVERDRACHT VAN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

- a. Het is de Exploitant (of diens verkrijger) verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De toestemming kan slechts op redelijke gronden worden onthouden. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid b zal de Exploitant (of diens verkrijger) bij overtreding of niet-nakoming van de bepaling van lid a van dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete van artikel 9 lid a, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

**ARTIKEL 12**  
**BEEINDIGINGSRECHTEN**

Onverminderd de rechten op grond van de wet, kan de Gemeente deze overeenkomst, beëindigen indien:

- de Exploitant (of diens verkrijger) in staat van faillissement wordt verklaard;
- de Exploitant (of diens verkrijger) surséance van betaling aanvraagt;
- de Exploitant (of diens verkrijger) één of meer van zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

**ARTIKEL 13**  
**EINDE OVEREENKOMST**

- a. Deze overeenkomst eindigt:
  - 1. als onherroepelijk komt vast te staan dat het planologische besluit als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst niet wordt vastgesteld/verleend, respectievelijk niet in werking zal treden.
  - 2. nadat alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en alle verplichtingen zijn nagekomen.
- b. In het geval de situatie als bedoeld in dit artikel onder lid a sub 1 zich voordoet, vindt restitutie plaats van het bedrag vermeld in artikel 7, waarvoor reeds betaling aan de Gemeente heeft plaatsgevonden, zulks onder aftrek van de door de Gemeente gemaakte kosten, op een alsdan nader door de Exploitant op te geven bankrekeningnummer. Eventueel door de Gemeente ontvangen rente wordt niet vergoed.

**ARTIKEL 14**  
**GESCHILLEN**

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

**ARTIKEL 15**  
**PUBLICATIE OVEREENKOMST**

- a. De Exploitant verklaart bekend te zijn dat op grond van artikel 6.24 derde lid Wro burgemeester en wethouders verplicht zijn om binnen twee (2) weken na het sluiten van deze overeenkomst kennis te geven van het sluiten van deze overeenkomst.
- b. De Exploitant verklaart bekend te zijn dat op grond van artikel 6.2.12 Bro burgemeester en wethouders verplicht zijn om binnen twee (2) weken na het sluiten van deze overeenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage te leggen.

*Paraaf Gemeente*

*Exploitatie-overeenkomst*  
*Pagina 8 van 9*

*Paraaf Exploitant*



Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend:

Partij 1:

**Gemeente Wierden,**  
namens deze

.....

Burgemeester

Partij 2:

**Exploitant**

.....

Datum: .... - .... - 2024

Plaats: Wierden

Datum: 01 - 02 2024

Plaats: ...Enter.....

**Bijlage(n):**

1. Situatietekening/ plankaart exploitatiegebied met nummer NL.IMRO.0189.BP2022000021-ON01 d.d. 1 januari 2022

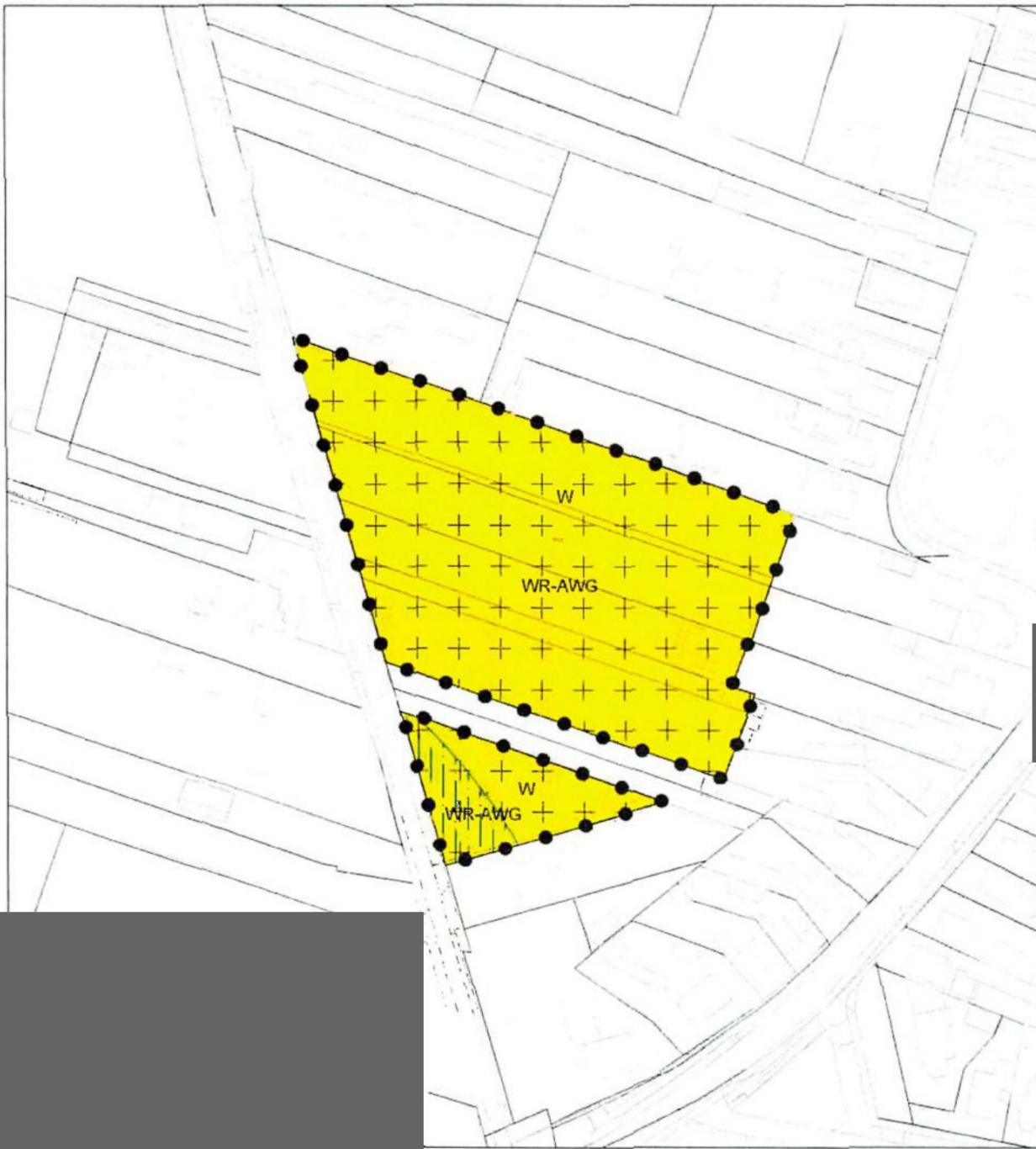
---

**Paraaf Gemeente**


**Exploitatie-overeenkomst**  
**Pagina 9 van 9**

**Paraaf Exploitant**


.....




**Plangebied**

 Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)

**Bestemmingen**

 Wonen

**Dubbelbestemmingen**

 Waarde - Archeologisch waardevol gebied

**Gebiedsaanduidingen**

 veiligheidszone - 2

**Verklaringen**

 ondergrond



project:  
Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)

Gemeente Wierden

onderdeel  
verbeelding

projectnummer:

status  
ontwerp

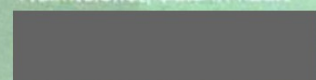
identificatienummer:  
NL.IMRO.0189.BP2022000021-ON01

bladnummer:  
1 van 1

SCHAAL : 1 : 1 000  
FORMAAT : A3

datum : 1 januari 2022  
bestandsnaam:

 **RUIJTE LOKET**<sub>NL</sub> Ruimteloket, data in kaart



**Let op: de overeenkomst komt pas tot stand op het moment dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst.**

Zaaknummer: 13474

**ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST**  
**Bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong.**  
**(tussen nr. 2 en 4)"**

**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. De gemeente Wierden, gevestigd Plantsoenlaan 1, 7642 EC te Wierden, conform het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer [REDACTED] handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19-12-2023, NOTA-23-13731, hierna verder te noemen "Gemeente";

en

2. De heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED], hierna te noemen: "Exploitant",

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

**OVERWEGENDE:**

1. dat de Exploitant voornemens is, op de percelen kadastraal bekend als: Gemeente Wierden, sectie L, nummers 169, 663, 1136, 1531, 1532, 1533, 1534, plaatselijk bekend als Hambergerweg ong. (tussen nr. 2 en 4) te Enter, 5 woningen te bouwen, hierna verder te noemen "het Exploitatiegebied", zoals op de bij deze exploitatieovereenkomst behorende situatietekening/ plankaart met nummer NL.IMRO.0189.BP2022000021-VA01 d.d. 19 januari 2026 (bijlage 1) als plangebied is aangegeven;
2. dat de Exploitant eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 1532, grootte 1.620 m<sup>2</sup>, voornoemd;
3. dat mevrouw [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 169, grootte 1.590 m<sup>2</sup>;
4. dat de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 663, grootte 1.102 m<sup>2</sup>;
5. dat de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] beide wonende aan [REDACTED] te [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar zijn van de kadastrale percelen: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 1136 en 1531, grootte 1.672 m<sup>2</sup>;

**Paraaf Gemeente**

**Exploitatie-overeenkomst**  
**Pagina 1 van 9**

**Paraaf Exploitant**



6. dat mevrouw [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 1533, grootte 2.110 m<sup>2</sup>;
7. dat de heer [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED], eigenaar is van het kadastrale perceel: Gemeente Wierden, sectie L, nummer 1534, grootte 200 m<sup>2</sup>;
8. dat de Exploitant verklaart dat de hiervoor onder 3 tot en met 7 genoemde eigenaren op de hoogte zijn gebracht van de voorgenomen plannen van de Exploitant en als (gedeeltelijke) eigenaren van het Exploitatiegebied toestemming hebben verleend aan de Exploitant om het Exploitatiegebied in exploitatie te brengen, zoals in deze overeenkomst is beschreven. De verleende toestemming ziet dus ook op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging;
9. dat het geldende bestemmingsplan Enter Dorp, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 2011, genoemde ontwikkeling niet toelaat en dat de Gemeente een nieuw bestemmingsplan in procedure dient te brengen om de ontwikkeling mogelijk te maken;
10. dat de onder 1 genoemde ontwikkeling op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan te merken is als een "bouwplan" waardoor het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
11. dat de Exploitant heeft verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied;
12. dat het Exploitatiegebied zal worden ontwikkeld in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden welke door het gemeentebestuur zijn vastgesteld (zie brief met principebesluit d.d. 7 juni 2022 met kenmerk Z-21-41665 / UIT-22-56256) en nog nader zullen worden vastgesteld;
13. dat de onderhavige overeenkomst voorziet in een totaalontwikkeling van de binnen het Exploitatiegebied gelegen percelen. De publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid van de Gemeente jegens bestaande en toekomstige eigenaren/gebruikers en andere belanghebbenden blijft in het kader van deze overeenkomst onverlet;
14. dat Partijen verder hebben geconstateerd dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) op deze ontwikkeling van toepassing is;
15. dat de Exploitant daarom vanuit het oogpunt van KGO verplicht is een bedrag te investeren in ruimtelijke kwaliteit;
16. dat het bepaalde in artikel 6.12 tweede lid en artikel 6.24 eerste lid Wro van toepassing is;
17. dat Partijen de afspraken die zij over bovenbedoelde ontwikkeling hebben gemaakt in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
18. dat het hiervoor in de considerans gestelde deel uitmaakt van deze overeenkomst.



**VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

**ARTIKEL 1**  
**VOORGENOMEN ONTWIKKELING**

- a. De Exploitant is voornemens, voor eigen rekening en risico het Exploitatiegebied te ontwikkelen met de bouw van 5 woningen overeenkomstig de hiervoor gemelde situatietekening/ plankaart met nummer NL.IMRO.0189.BP2022000021-VA01 d.d. 19 januari 2026 (bijlage 1).
- b. Alvorens de Exploitant overgaat tot realisatie van de onder a. genoemde ontwikkeling zal hij de Gemeente een definitief ontwerp voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied voorleggen. Het ontwerp bevat zowel de te realiseren bebouwing alsmede, indien van toepassing, de inrichting van het openbaar gebied. Het definitief ontwerp behoeft de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- c. De Exploitant verplicht zich voor eigen rekening en risico de voorgenomen op te richten bebouwing te realiseren. Hij verplicht zich de bebouwing te starten binnen zes maanden na verkregen onherroepelijke omgevingsvergunning en binnen twee jaar na de start gebruiksklaar te hebben en overeenkomstig voorgenomen gebruik in gebruik genomen te hebben.

**ARTIKEL 2**  
**PLANOLOGISCHE MEDEWERKING GEMEENTE**

- a. De Gemeente zal zich inspannen, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden (bijvoorbeeld bij zienswijzen en in bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures), om te komen tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan met in achtneming van de Wet ruimtelijke ordening. De Exploitant draagt bij in de kosten van planvoorbereiding en de procedurekosten overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.
- b. De Gemeente zal zich inspannen, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden (bijvoorbeeld bij zienswijzen en in bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures), de door Exploitant in te dienen ontvankelijke omgevingsvergunning aanvragen alsmede alle andere verzoeken om vergunningen of publiekrechtelijke besluiten betreffende de ontwikkeling en realisering van het Exploitatiegebied voortvarend in behandeling te nemen.
- c. De Exploitant zal alle benodigde gegevens voor de voornoemde publiekrechtelijke besluiten tijdig bij de Gemeente aanleveren.
- d. In geval derden zienswijzen mochten inbrengen tegen besluiten welke relevant zijn voor deze overeenkomst of daartegen bezwaar en beroep mochten instellen of verzoeken om een voorlopige voorziening dan wel andere rechtsmiddelen mochten aanwenden, zal de Gemeente de Exploitant daarvan op de hoogte stellen en zullen Partijen overleg plegen omtrent deze gebeurtenissen. Partijen zullen pogen de mogelijke vertraging en/of schade uit bovengenoemde acties te beperken.
- e. De Gemeente houdt bij de nakoming van al hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake zal zijn van tekortkomen in de nakoming van deze overeenkomst, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente rechtshandelingen verricht of nalaat te verrichten, die strijd opleveren met in deze overeenkomst opgenomen verbintenissen en/of niet in het voordeel zijn van de strekking van deze overeenkomst.
- f. Iedere aansprakelijkheid van de Gemeente bij het niet of niet tijdig uitoefenen van eventuele publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van de overeenkomst of de uitoefening van deze bevoegdheden door andere overheden dan wel de beoordeling van

deze bevoegdheden door de rechter is uitgesloten. De overeenkomst verleent op geen enkele wijze publiekrechtelijke toestemming voor de ontwikkeling en realisering van het voorgenomen plan en stelt deze ook niet in het vooruitzicht. De overeenkomst laat alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente (in het bijzonder de gemeenteraad van Wierden) onverlet.

### **ARTIKEL 3 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN**

- a. De Exploitant verplicht zich voor zijn eigen rekening en risico zorg te dragen voor het bouw- en woonrijp maken van die onderdelen van het Exploitatiegebied die privaat gebied blijven.
- b. De Gemeente verplicht zich, in het geval nieuw openbaar gebied wordt gerealiseerd of bestaand openbaar gebied wordt heringericht, tijdig en in overleg met de Exploitant zorg te dragen voor het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied, opdat de Exploitant kan voldoen aan de onder artikel 1 sub c genoemde verplichting.  
De Exploitant draagt bij in de kosten van het bouw- en woonrijp maken en de daarbij behorende plan-, voorbereidings- en toezichtskosten overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.  
Aanleg infrastructuur/voorzieningen openbaar gebied  
Over de aanleg van de riolering, in- en uitritten, eventueel overige infrastructuur en voorzieningen in het openbaar gebied en de hoogte van de kosten hiervan is nog niets bekend. Alle kosten hiervoor komen voor rekening van de Exploitant. Partijen verklaren te zijn overeengekomen dat zij over de aanleg daarvan ter zijner tijd nadere afspraken zullen maken als dit noodzakelijk is. De Gemeente zal de hiervoor door haar te maken kosten (zowel interne als externe kosten) separaat bij de Exploitant declareren (zie artikel 5).
- c. Onder bouwrijp maken wordt in deze overeenkomst onder meer verstaan: het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde interne ontsluitingswegen, riolerings-, drainage-, gas-, water-, elektriciteitsleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen, de aanleg van eventuele reguleringsvijvers en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke; het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen, het kappen en verwijderen van bomen na verleende omgevingsvergunning (voor de activiteit kappen), het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren en het saneren van eventuele vervuilde grond overeenkomstig een daartoe door betrokken instanties goed te keuren saneringsplan; het zorgdragen voor voldoende ontwatering en alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het bouwrijp maken behoren.
- d. Onder woonrijp maken wordt in deze overeenkomst onder meer verstaan: het in definitieve vorm brengen van de (woon)omgeving, waaronder onder meer wordt verstaan: het aanleggen van de definitieve wegverharding, het uitwerken en geheel realiseren van de inrichting van de openbare ruimte, het aanleggen van de openbare verlichting, (sier)bestrating, trottoirs, groenvoorzieningen en parkeervakken, en het aanbrengen van straatmeubilair en alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het woonrijp maken behoren.
- e. Tot het bouw- en woonrijp maken behoren eveneens de noodzakelijke werkzaamheden welke buiten het Exploitatiegebied dienen te worden uitgevoerd als gevolg van de realisering van de genoemde ontwikkeling.
- f. De Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van en het verkrijgen van alle benodigde vergunningen en toestemmingen om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

**Paraaf Gemeente**

**Exploitatie-overeenkomst**  
**Pagina 4 van 9**

**Paraaf Exploitant**



**ARTIKEL 4  
PLANSCHADE**

- a. De Exploitant verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade), die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel als bedoeld in artikel 2.
- b. De Gemeente stelt de Exploitant schriftelijk in kennis van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008.
- c. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade de Exploitant verzoeken het desbetreffende bedrag aan de Gemeente te voldoen binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN [REDACTED] ten name van de gemeente Wierden onder vermelding van: Planschadekosten bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen nr. 2 en 4)".

**ARTIKEL 5  
BIJDRAGEN AAN DE GRONDEXPLOITATIE**

- a. De Exploitant verbindt zich de volgende bijdragen van de grondexploitatie aan de Gemeente te vergoeden, zoals bedoeld in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. Bro. Bedoelde bijdragen zijn berekend op € [REDACTED] (exclusief eventueel verschuldigde planschadekosten en kosten aanleg infrastructuur/voorzieningen openbaar gebied) en als volgt te specificeren:

1. Planschade
2. Kosten aanleg infrastructuur/voorzieningen openbaar gebied
3. Kosten (partiële) herziening bestemmingsplan
4. Kosten opstellen exploitatieovereenkomst (incl. administratieve verwerking)
5. Kosten ervenconsulent
6. Publicatiekosten

Onder deze overeenkomst vallen uitdrukkelijk niet de kosten op grond van de Legesverordening verbonden aan de behandeling door de Gemeente van de aanvragen van vergunningen.

- b. Ten aanzien van de onder lid a. vermelde bedragen maakt de Gemeente het voorbehoud dat heroverweging van die bedragen aan de orde kan zijn indien de Gemeente hogere kosten dient te maken dan geraamd als gevolg van wijzigingen in de planontwikkeling en/of vertragingen in de uitvoering daarvan die thans niet zijn voorzien.
- c. De Gemeente verstuurt de factuur voor de betaling van het onder lid a. vermelde resterende bedrag ad € [REDACTED] na het ondertekenen van deze overeenkomst door beide partijen. De betaling van de factuur dient plaats te vinden binnen de op de factuur aangegeven termijn.
- d. Over de exploitatiebijdrage is geen BTW verschuldigd.
- e. Onafhankelijk van de uitkomst van de grondexploitatie (positief of negatief), is de Gemeente nooit een exploitatiebijdrage verschuldigd aan de Exploitant. Partijen komen overeen dat een negatieve grondexploitatie niet wordt verrekend met de overeengekomen exploitatiebijdrage.



**ARTIKEL 6**  
**KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING (KGO)**

- a. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing op deze ontwikkeling. Dit betekent dat de Gemeente van de Exploitant naast een investering in de ontwikkeling zelf, een bijdrage voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit vraagt. De ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie moeten in evenwicht zijn.
- De Exploitant is vanuit het oogpunt van KGO verplicht een bedrag van in totaal [redacted] (euro) te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Over genoemd bedrag is geen BIW verschuldigd. Exploitant is verplicht het bedrag van [redacted] (zegge: [redacted] euro) over te maken naar de Gemeente ten behoeve van KGO.
- De gemeente investeert het bedrag als kwaliteitsimpuls in de omgeving door (bedragen zijn indicatief op basis van ramingen):
1. [redacted] bijdrage aan de bouw van het Klompen- en Zompenmuseum van de St. Enters Erigoed, voor een permanente expositieruimte met een expositie over archeologische vondsten in Enter, inclusief de bevindingen van de uit te voeren archeologische opgraving op de locatie van de ontwikkeling aan de Hambergerweg.
  2. [redacted] bijdrage in de kosten van het Archeologisch onderzoek, dit betreft: Kosten onderzoek en registratie van de vondsten.
  3. [redacted] bijdrage aan het versterken van de laanstructuur langs de Hambergerweg door het planten van extra bomen ter hoogte van het plangebied in het (toekomstig) openbaar gebied (door de gemeente Wierden).
  4. € [redacted] besteding voor advieskosten (maximaal 10% van KGO is € [redacted]).
  5. € [redacted] bijdrage voor een zitbank met verwijfsbord naar het museum in de berm van de Hambergerweg (schatting en afronding).
- b. De Gemeente verstuurt de factuur voor het in lid a gemelde bedrag na het onherroepelijk worden van het planologische besluit als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst en binnen 2 maanden na onherroepelijk worden van de 3<sup>e</sup> omgevingsvergunning in het plangebied. De betaling dient plaats te vinden binnen de op de factuur aangegeven termijn onder vermelding van: Bijdrage KGO bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen nr. 2 en 4)". De werkzaamheden voor de onder lid a. van dit artikel genoemde investeringen vinden niet eerder plaats, dan dat de betaling van de factuur heeft plaatsgevonden.

**ARTIKEL 7**  
**BANKGARANTIE KGO, DANWEL DIRECTE BETALING KGO**

Niet van toepassing.

**ARTIKEL 8**  
**OVERDRACHT OPENBAAR GEBIED**

- a. Door de ontwikkeling van het Exploitatiegebied ontstaat openbaar gebied dat overeenkomstig het bepaalde onder artikel 3 door de Gemeente wordt gerealiseerd. Het betreft een strook van ca. 3 meter over een lengte van ca. 100 meter, totaal ca. 361 m<sup>2</sup> van de percelen, kadastraal bekend als: Gemeente Wierden, sectie L, nummers 169, 663, 1136, 1531, 1532, 1533, 1534 gedeeltelijk, gelegen langs de Hambergerweg ter hoogte van het plangebied. De Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente om het openbaar gebied om niet aan de Gemeente over te dragen, zoals in kleur, is aangegeven op de in bijlage 2. bij deze overeenkomst gehechte

Paraaf Gemeente

Exploitatie-overeenkomst  
Pagina 6 van 9

Paraaf Exploitant



- situatietekening, voordat de Gemeente start met het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied.
- b. De hiervoor bedoelde grondoverdracht geschiedt onder de bij koop en verkoop algemeen geldende en gebruikelijke bepalingen en bedingen en voorts onder de volgende bepalingen:
- Ondermaat of overmaat van de genoemde oppervlakte zal geen aanleiding zijn tot enigerlei rechtsvordering hoe ook genaamd;
  - De kosten van eigendomsoverdracht (o.a. belastingen, notaris –en kadasterkosten) van de in dit artikel genoemde gronden, komen voor rekening van Exploitant.
  - Alle zakelijke lasten en belastingen komen voor rekening van de Gemeente met ingang van de 1<sup>e</sup> januari van het jaar volgend op dat waarin de akte van eigendomsoverdracht wordt verleden;
  - De grond wordt geleverd vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht, vrij van hypotheek of inschrijvingen, in de staat waarin zij zich bevindt op het tijdstip van levering.
  - Exploitant levert en de Gemeente aanvaardt de grond op de dag van de eigendomsoverdracht, tenzij partijen anders overeenkomen.
  - De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van een door de Exploitant nader te bepalen notaris.
  - De Gemeente kan voor eigen rekening en risico opdracht geven de in eigendom te verkrijgen gronden te laten onderzoeken op bodemverontreiniging.
  - Indien blijkt dat ter plaatse vervuiling aanwezig is, zal de Gemeente op eigen risico en voor eigen rekening de vervuiling verwijderen. Indien de kosten daarvoor te hoog zijn, kan de Gemeente afzien van de verkrijging, tenzij de eigendomsoverdracht en levering reeds hebben plaatsgevonden. De gemeente dient dit schriftelijk aan exploitant mee te delen.
  - Exploitant verklaart dat voor zover hem bekend, er geen redenen zijn om aan te nemen dat zich in/op/onder het verkochte voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijk of niet aanvaardbare stoffen bevinden en dat er zich in/op/onder het verkochte geen tanks bevinden voor opslag van milieubelastende vloeistoffen.

#### **ARTIKEL 9** **BOETEBEPALING**

- a. De Exploitant (of diens verkrijger) is bij niet of niet tijdige nakoming van de in deze overeenkomst overeengekomen verplichtingen een opeisbare boete verschuldigd van [redacted] (euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Exploitant (of diens verkrijger) te vorderen. De boete is direct opeisbaar nadat de Exploitant (of diens verkrijger) in verzuim is geraakt.
- b. De Exploitant (of diens verkrijger) zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.


#### **ARTIKEL 10** **RENTE**

Over de na de verstreken betalingstermijn nog niet betaalde bedragen of gedeelten van bedragen, welke de Exploitant aan de Gemeente verschuldigd is, zal vanaf de verstreken betalingstermijn tot aan de dag van betaling door de Exploitant de wettelijke rente (voor

**Paraaf Gemeente**

**Exploitatie-overeenkomst**  
**Pagina 7 van 9**

**Paraaf Exploitant**



consumententransacties) verschuldigd zijn. Indien betaling langer dan één jaar uitblijft, wordt rente op rente berekend.

### **ARTIKEL 11** **OVERDRACHT VAN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

- a. Het is de Exploitant (of diens verkrijger) verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De toestemming kan slechts op redelijke gronden worden onthouden. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid b zal de Exploitant (of diens verkrijger) bij overtreding of niet-nakoming van de bepaling van lid a van dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete van artikel 9 lid a, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

### **ARTIKEL 12** **BEEINDIGINGSRECHTEN**

Onverminderd de rechten op grond van de wet, kan de Gemeente deze overeenkomst, beëindigen indien:

- de Exploitant (of diens verkrijger) in staat van faillissement wordt verklaard;
- de Exploitant (of diens verkrijger) surséance van betaling aanvraagt;
- de Exploitant (of diens verkrijger) één of meer van zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

### **ARTIKEL 13** **EINDE OVEREENKOMST**

- a. Deze overeenkomst eindigt:
  1. als onherroepelijk komt vast te staan dat het planologische besluit als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst niet wordt vastgesteld/verleend, respectievelijk niet in werking zal treden.
  2. nadat alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en alle verplichtingen zijn nagekomen.
- b. In het geval de situatie als bedoeld in dit artikel onder lid a sub 1 zich voordoet, vindt restitutie plaats van het bedrag vermeld in artikel 7, waarvoor reeds betaling aan de Gemeente heeft plaatsgevonden, zulks onder aftrek van de door de Gemeente gemaakte kosten, op een alsdan nader door de Exploitant op te geven bankrekeningnummer. Eventueel door de Gemeente ontvangen rente wordt niet vergoed.

### **ARTIKEL 14** **GESCHILLEN**

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als

*Paraaf Gemeente*

*Exploitatie-overeenkomst*  
*Pagina 8 van 9*

*Paraaf Exploitant*



zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel, locatie Almelo, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

**ARTIKEL 15**  
**PUBLICATIE OVEREENKOMST**

- a. De Exploitant verklaart bekend te zijn dat op grond van artikel 6.24 derde lid Wro burgemeester en wethouders verplicht zijn om binnen twee (2) weken na het sluiten van deze overeenkomst kennis te geven van het sluiten van deze overeenkomst.
- b. De Exploitant verklaart bekend te zijn dat op grond van artikel 6.2.12 Bro burgemeester en wethouders verplicht zijn om binnen twee (2) weken na het sluiten van deze overeenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage te leggen.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend:

Partij 1:

**Gemeente Wierden,**  
namens deze

.....  
  
Burgemeester

Datum: .... - .... - 2026

Plaats: Wierden

Partij 2:

**Exploita**

.....  
De heer 

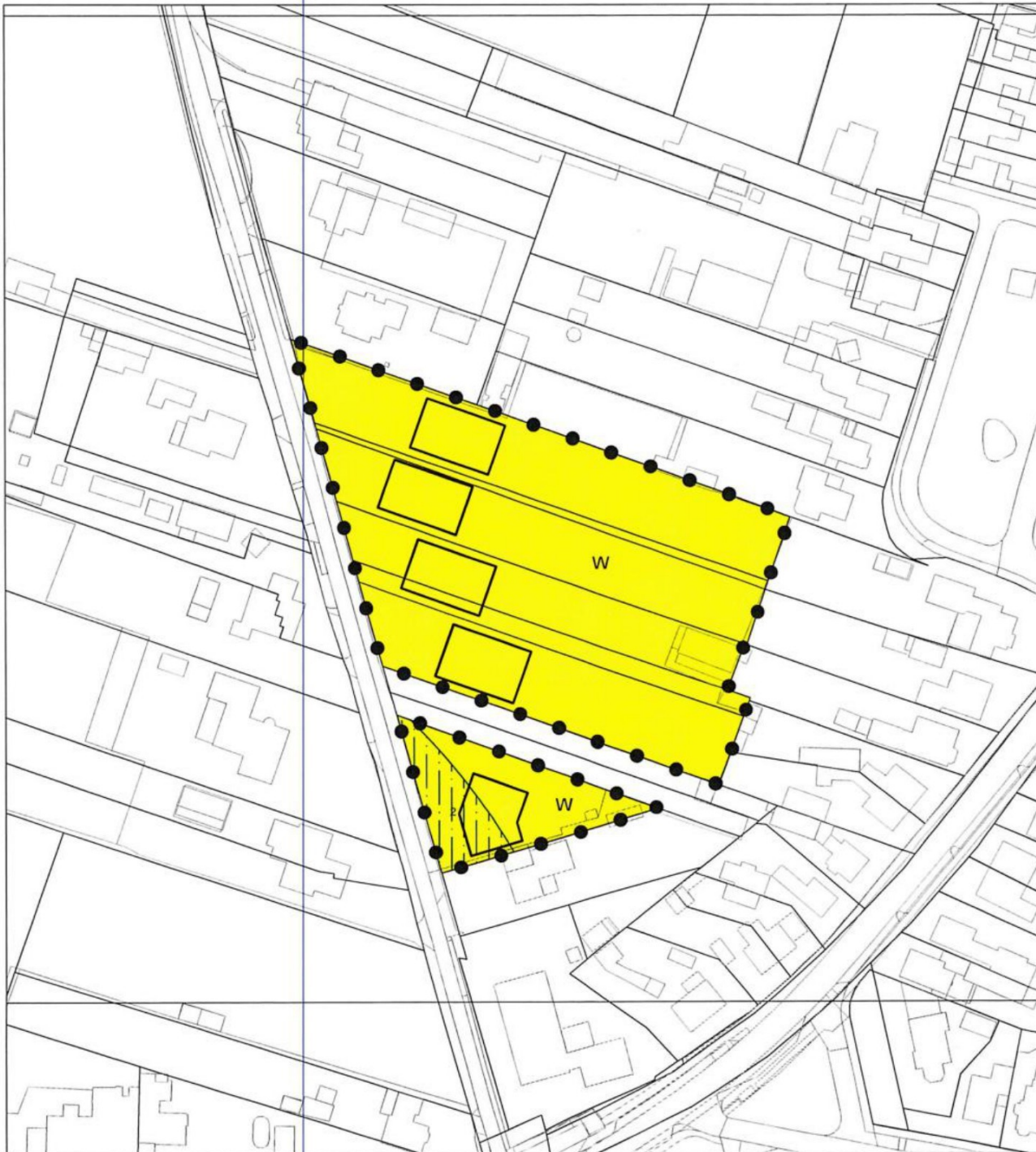
Datum: 17 - 03 - 2026

Plaats: Enter .....


**Bijlage(n):**

1. Situatietekening/ plankaart exploitatiegebied met nummer NL.IMRO.0189.BP2022000021-VA01 d.d. 19 januari 2026.
2. Situatietekening grondoverdracht Hambergerweg aan Gemeente Wierden

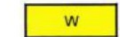




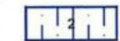
**Plangebied**

 Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)

**Bestemmingen**

 W Wonen

**Gebiedsaanduidingen**

 veiligheidszone - 2

**Bouwvlakken**

 bouwvlak

**Verklaringen**

 ondergrond



in samenwerking met



project:  
Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)

Gemeente Wierden

onderdeel  
*verbeelding*

projectnummer:

status  
*vastgesteld*

identificatienummer:  
NL.IMRO.0189.BP202200021-VA01

bladnummer:  
1 van 1

SCHAAL : 1 : 1 000  
FORMAAT : A3

datum : 19 januari 2026  
bestandsnaam:



Ruimteloket. data in kaart

SITUATIE A3 1:500



**Vragenlijst met betrekking tot het opstellen van een exploitatieovereenkomst (derden verzoeken RO)**

**Behandelaar RO:**

**Datum:**

**Zaaknummer:**

Nr.	Vraag	Antwoord
1.	Naam van de aanvrager	[REDACTED]
2.	Persoonlijke gegevens van de initiatiefnemer (heer/mevrouw, naam, adres, geboortedatum)	De heer [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
3.	Aanvrager een bedrijf (naam, inschrijfnummer Kamer van Koophandel, naam rechtsgeldige vertegenwoordiger (incl. papier waaruit deze bevoegdheid blijkt en de functie van deze persoon (uittreksel KvK))	[REDACTED]
4.	Om welke gronden gaat de aanvraag (kadastrale gegevens, adres/hoe plaatselijk bekend?), Graag aangeven op een kaart.	Hambergerweg ong. Enter, tussen nrs. 2 en 4
5.	Huidige bestemming van de gronden.	Agrarisch
6.	Nieuwe bestemming gronden.	Wonen
7.	Is de initiatiefnemer eigenaar van deze gronden? In geval van mede eigendom, wie is mede eigenaar en wat is de relatie tussen mede-eigenaar en de initiatiefnemer?	Nee.
8.	Brengt de gemeente nog gronden in? Zo ja, welke gronden (adres, kadastrale gegevens) Graag aangeven op een kaart.	Nee.
9.	Is er al een bouwaanvraag ingediend? Zo ja, wat is het kenmerk van de bouwaanvraag? En op welke datum is de aanvraag binnengekomen?	Nee.
10.	Hoe heet het geldende bestemmingsplan en wanneer is dit bestemmingsplan vastgesteld door de	Enter Dorp (2011-2-1)

	gemeenteraad?	
11.	Hoe heet het nieuwe bestemmingsplan/projectbesluit?	Enter Dopr, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)
12.	Wat is de inhoud van het verzoek, wat wordt er ontwikkeld? Precies en nauwkeurig omschrijven. Wat wordt er gebouwd. Graag ook aantal m <sup>2</sup> vermelden.	Toevoegen van 5 vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom. Oppervlakte woningen excl. Bijgebouwen van 200 m <sup>2</sup>
13.	Op welk artikel van de Wro is het verzoek gebaseerd?	Art. 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening
14.	Welk procedure gaat worden gevolgd? S.v.p. ontwerp-besluit bestemmingsplan c.q. ontwerp-projectbesluit als bijlage toevoegen.	Partiële bestemmingsplanherziening.
15.	Is er een voorafgaand principebesluit door B&W genomen? Zo ja, datum van het besluit en de verzonden brief vermelden, alsmede kenmerknummer. <i>Deze stukken ook als bijlagen toevoegen.</i>	Ja, Principebesluit Hambergerweg, collegevergadering van 7-6-2022, kenmerk Z-21-41665 / NOTA-22-12663
16.	Wat is het totale gebied van de ontwikkeling (exploitatiegebied)? Graag op kaart.	Totale oppervlakte plangebied is 8.284 m <sup>2</sup>
17.	Zijn er voor het uitvoeren van de ontwikkeling nog werkzaamheden nodig op het gebied van infra, bijvoorbeeld aansluiting op de openbare weg, uitrit, aanleg van/aansluiting op riolering etc.?	Ja, riolering en aansluiting uitrit op de openbare weg.
18.	Moeten bestaande infrastructurele voorzieningen worden verwijderd voor de uitvoering van de ontwikkeling?	Nee.
19.	Zijn werkzaamheden vereist ten aanzien van nutsvoorzieningen (nieuw en/of verwijderen reeds aanwezige)	Ja, nieuwe aansluiting riolering en aansluiting uitrit op de openbare weg.
20.	Wie maakt bouw- en/of woonrijp?	De initiatiefnemer.
21.	Blijft het gehele gebied van ontwikkeling eigendom van de initiatiefnemer of worden gronden overgedragen aan de gemeente die openbaar worden? Bij overdracht van openbaar gebied, welke gronden, hoeveel m <sup>2</sup> wordt er overgedragen en tegen welke koopprijs? Is de levering tegen daadwerkelijke	De gronden blijven in particulier eigendom. Er vindt geen overdracht plaats van openbaar gebied.

	kostprijs? Worden er wegen overgedragen? S.v.p. situatietekening bijvoegen.	
22.	Worden specifieke afspraken gemaakt ten aanzien van stedenbouwkundige eisen, locatie-eisen, ruimtelijke invulling, fasering, civieltechnische eisen, beplantingsplannen, landschapsinpassingsplannen, sloopplannen, woningbouwcategorieën etc. Zo ja, welke afspraken zijn er gemaakt? Duidelijk en nauwkeurig omschrijven. Zijn deze als voorwaardelijke verplichtingen opgenomen?	Er is een landschapsplan gemaakt. De realisatie hiervan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.
23.	Moet de initiatiefnemer een bedrag voor planschade vergoeden? Is dit bedrag al bekend? Zo ja, welk bedrag?	Er is een planschadeovereenkomst getekend, waardoor eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.
24.	Gaat de gemeente nog werkzaamheden uitvoeren? Bijvoorbeeld aanleg riolering, uitrit etc.	Nee.
25.	Moet de initiatiefnemer een bankgarantie ter zekerheidsstelling van de betaling van de exploitatiebijdrage overleggen? Afspraak: indien exploitatiebijdrage meer dan € 10.000,00 bedraagt, dan bankgarantie verplicht opnemen.	Hierover zijn nog geen afspraken gemaakt.
26.	Moeten er nog speciale maatregelen/ onderzoeken worden uitgevoerd ten aanzien van bodem/mogelijkheid tot het beschadigen van omliggende bebouwing etc. ?	Alle onderzoeken die nodig zijn voor de fase van bestemmingsplanherziening zijn afgerond..
27.	Overige opmerkingen/bijzonderheden.	N.v.t.

**Op te nemen kosten in de exploitatie-overeenkomst (verwijderen wat niet van toepassing is):**

1. Planschade	€	
*. Kosten aanleg infrastructuur/voorzieningen openbaar gebied	€	
*. Kosten (partiële) herziening bestemmingsplan	€	
*. Kosten opstellen exploitatieovereenkomst (incl. administratieve verwerking)	€	
*. Kosten ervenconsulent	€	
*. Publicatiekosten	€	

*.	Kosten aanleg riolering	€	:
*.	Kosten aanleg in- en/of uitrit	€	:
*.	Kosten van voorbereiding en toezicht op bouw- en woonrijp maken	€	:
*.	Compensatie, natuurgroen en water	€	:
*.	Kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering	€	:
*.	Overige gemeentelijke werkzaamheden	€	:
*.	Niet terugvorderbare BTW	€	:

Variabel blok

**Kosten 2020**

*.	Kosten (partiële) herziening bestemmingsplan	
*.	Kosten wijzigingsplan	
*.	Kosten opstellen exploitatieovereenkomst (incl. administratieve verwerking)	
*.	Publicatiekosten	

Variabel blok welke bij een specifieke kostenpost kan worden toegevoegd indien noodzakelijk:

*\*Indien de werkelijke kosten hoger uitvallen dan het geraamde bedrag zal het meerdere separaat in rekening worden gebracht.*

OF

*\*Indien de werkelijke kosten van de hiervoor genoemde post en hoger of lager uitvallen dan het geraamde bedrag de geraamde bedragen zal het verschil in kosten in één keer tussen Partijen worden verrekend, binnen één maand nadat al deze kosten bekend zijn.*

Einde variabel blok

**DENK AAN HET BIJVOEGEN VAN ALLE BIJLAGEN!!**