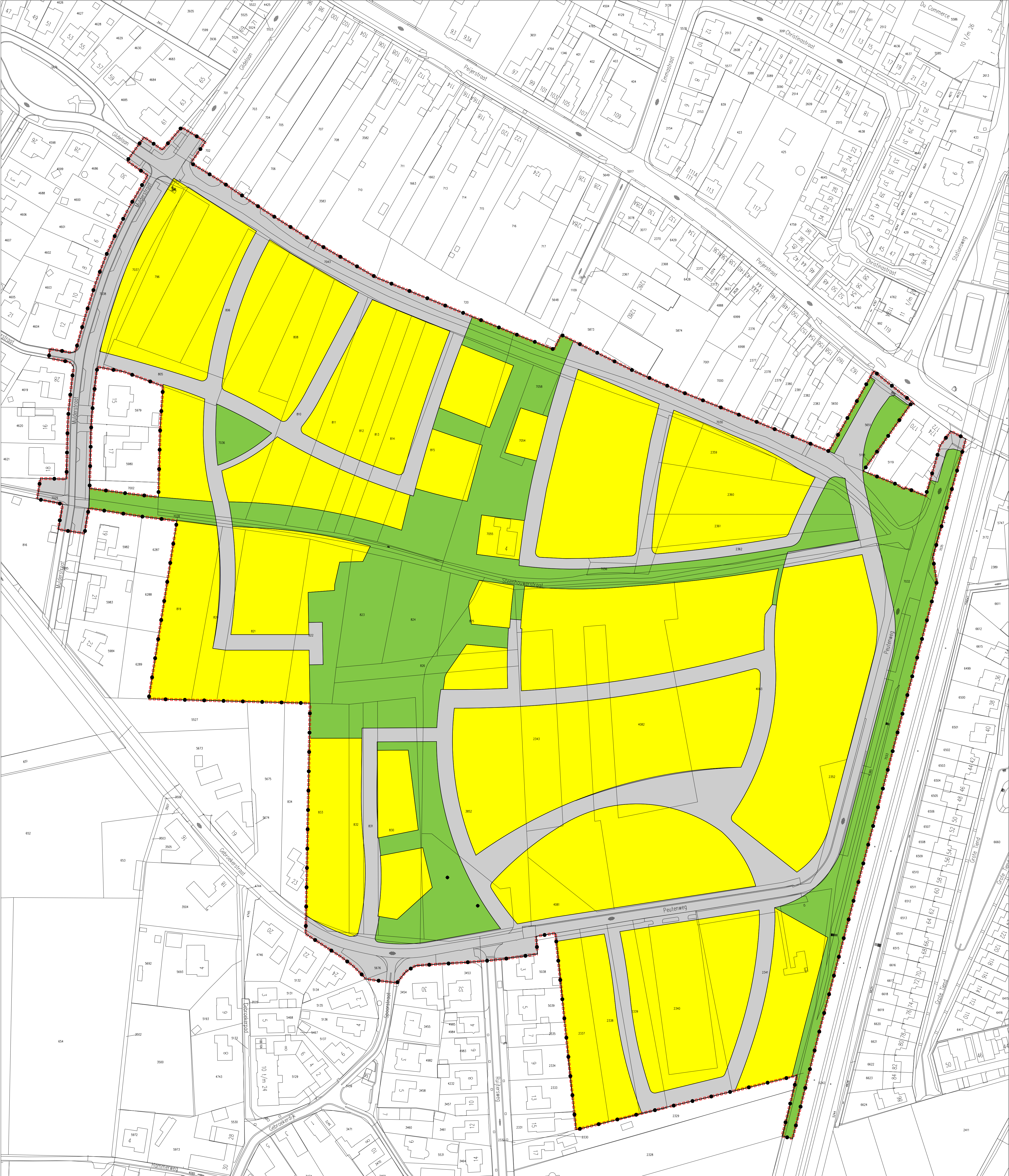


DEEL C

BIJLAGE 1



EXPLOITATIEGEBIED

- Grens van het bestemmingsplangebied
- Grens van het exploitatiegebied

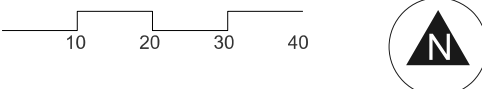
GRONDGEBRUIK

- Uitgeefbaar
- Openbare ruimte groen
- Openbare ruimte verkeer

Exploitatieplan Bocage
Kaart 1 Exploitatiegebied

Gemeente Echt-Susteren

Idn: NL.IMRO.1711.BP20140151-VG01
project: TEK02-0252900-01A
datum: juni 2016



BIJLAGE 2

TOTAALOVERZICHT
projectnr.: BIM03601

Omschrijving				
Deelgebied			Totaal	
Lengte/Aantal/Oppervlakte				
Omschrijving	eenheid	p.p.e.		
Opruimingswerkzaamheden				
Verwijderen molgoot	m		49,00	
Verwijderen betonbanden 10-20	m		127,00	
Verwijderen betonbanden 13/15	m		411,00	
Verwijderen BSS df	m2		156,00	
Verwijderen BSS kf	m2		3.188,00	
Verwijderen betontegels	m2		106,00	
Verwijderen funderingmateriaal	m2		1.048,00	
Verwijderen riool; beton 900	m		57,00	
Verwijderen kolk	st		3,00	
Verwijderen put	st		1,00	
Verwijderen bomen	st		30,50	
Maaien en frezen terrein	are		1.092,48	
Verwijderen groenvoorziening/bossage	are		53,00	
Zagen asfaltrand t.b.v. aansluiting elementenverh.	m		349,50	
Verwijderen en aanbrengen verharding	m2		80,00	
Grondwerk				
Grondwerk rijwegen	m3		3.890,00	
Grondwerk kavels en openbaar terrein	m3		35.596,00	
Zand voor zandbed bouwrijp; dik 0,40 m	m3		3.890,00	
Zand voor zandbed woonrijp; dik 0,25 m	m3		3.042,50	
Riool				
DWA 250	m		1.906,00	
Gemengd Beton 900	m		58,00	
HWA 200	m		365,00	
HWA 315	m		167,00	
Huisaansluiting DWA 125	m		1.338,00	
Aantal huisaansluitingen	st		167,00	
Put 800x800	st		51,00	
Put 1250x1250	st		5,00	
Put 1500x1500	st		1,00	
Straatkolk	st		3,00	
Overstortkolken HWA bovenstrooms	st		41,00	
Overstortkolken HWA benedenstrooms	st		39,00	
Verhardingen				
Fundering rijweg 300mm	m2		11.299,00	
Fundering inritten en p-plaatsen en karrespoor 300mm	m2		5.910,00	
Fundering fiets-/wandelpaden 250mm	m2		1.330,00	
Fundering wandelpaden 150mm	m2		747,00	
Asfalt onderlaag; breed 2,10; dik 60mm	ton		111,00	
Asfalt deklaag; breed 2,00; dik 30mm; incl. kleeftlaag	ton		53,00	
Asfalt deklaag; breed 5,00; dik 30mm; incl. kleeftlaag	ton		223,00	
Halfverharding wandelpaden	m2		1.062,00	
Straatbakstenen kf karrespoor; incl. straatlaag	m2		115,00	
Straatbakstenen kf rijweg; incl. straatlaag	m2		11.137,00	
Straatbakstenen kf parkeerplaatsen; incl. straatlaag	m2		212,00	
Straatbakstenen df inritten; incl. straatlaag	m2		3.478,00	
Straatbakstenen df wandelpaden; incl. straatlaag	m2		657,00	
Grasplaten; incl. straatlaag	m2		1.634,00	
Uitstapstrook p-plaatsen straatbakstenen df	m2		286,50	
Kantopsluitingen				
Molgoot	m		1.473,00	
Molgoot vlak	m		987,00	
Betonbanden 12-25	m		5.222,00	
Betonbanden 10-20	m		2.297,00	
Betonbanden 8-20	m		2.332,00	
Enkele strek BSS kf	m		1.300,00	
Enkele strek grasplaten	m		3.183,00	
Overig				
Bestorting	m2		1.190,00	
Tijdelijke afrastering	m		3.102,00	

TOTAALOVERZICHT
projectnr.: BIM03601

Omschrijving				
Deelgebied			Totaal	
Lengte/Aantal/Oppervlakte				
Omschrijving	eenheid	p.p.e.		
Groenvoorziening				
Zaaien				
Zaaien, maaien terrein in bouwrijpfase	are		1.112,92	
Grondwerk en zaaien sloot	are		25,00	
Zaaien berm	are		184,40	
Hagen				
Planten Acer campestre. (AC)	m		756,00	
Planten Carpinus betulus. (CB)	m		497,00	
Planten Crataegus monogyna. (CM)	m		624,00	
Planten Fagus sylvatica. (FS)	m		633,00	
Planten Fagus sylvatica 'Atropunicea'. (FA)	m		600,00	
Planten Ilex meserveae 'Blue Prince'. (IM)	m		943,00	
Planten gemengde haagsoort. (FF)	m		0,00	
Planten gemengde haagsoort. (LC)	m		697,00	
Heesters			4.750,00	
Planten Amelanchier lamarckii (AL)	st		55,00	
Planten Cornus mas (CM)	st		29,00	
Planten Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (CL)	st		15,00	
Planten Mespilus germanica (MG)	st		18,00	
Planten Syringa vulgaris 'Madame Lenorne' (SV)	st		29,00	
Bomen				
<u>Laanbomen en solitaire bomen</u>				
Planten Acer platanoides. (AP)	st		48,00	
Planten Fraxinus excelsior 'Atlas'. (FE)	st		50,00	
Planten Betula pendula. (BP)	st		19,00	
Planten Tilia cordata. (TC)	st		8,00	
Planten Fagus sylvatica 'Atropunicea'. (FS)	st		3,00	
Planten Alnus glutinosa. (AG)	st		9,00	
Planten Salix alba 'Chermesina'. (SA)	st		11,00	
Planten Castanea sativia. (CS)	st		1,00	
Planten Juglans regia. (JR)	st		0,00	
<u>Fruitbomen</u>				
Planten Malus domestica 'Gloster'.	st		0,00	
Planten Prunus avium 'Hedelfinger'.	st		0,00	
Planten Pyrus communis 'Conference'. (PYC)	st		14,00	
Planten Malus 'Evereste'.	st		0,00	
Planten Prunus 'Umineko'. (PU)	st		6,00	
Planten Pyrus communis 'Beech Hill'.	st		0,00	

BIJLAGE 3

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Bocage



V o o r w o o r d

Voorwoord bij herziene versie 3 juli 2017

Aanleiding herziening

Het oorspronkelijk stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan is in 2009 vastgesteld. In januari 2014 is het onderdeel beeldkwaliteitplan herzien, waarbij op een aantal plekken woningen met platte daken in een moderne bouwstijl zijn geïntroduceerd. Het herziene stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan is in 2016 vastgesteld. De afgelopen jaren is de situatie op de woningmarkt ingrijpend veranderd. De oorspronkelijke planversie was afgestemd op de situatie op de woningmarkt van vóór de crisis op de huizenmarkt. De huidige woningmarktsituatie en de woonwensen van de potentiële kopers vragen opnieuw een actualisering (meer flexibiliteit) van de plannen.

Doel herziening

Doel van de herziening is om over een actueel stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan te beschikken waarmee de verdere ontwikkeling van Bocage, slagvaardig ter hand kan worden genomen. Het doel is niet om een nieuw plan te maken, maar om de oorspronkelijke ambities te vertalen naar de realiteit van huidige situatie, waarbij de opgave is om de ‘geest’ van het oorspronkelijke plan te respecteren. De ruimtelijke structuur blijft ongewijzigd. In deze wijzingen zijn de bouw mogelijkheden voor plat-bedakte woningen verder uitgebreid.

Binnen het uitgangspunt van een gevarieerd straatsilhouet zijn hiervoor de ontwikkel mogelijkheden verruimd in grote delen van het plan. De eis van de ‘verlaagde goot’ blijkt in de praktijk een blokkade voor potentiële kopers. Ook hier zijn binnen het uitgangspunt van ‘realiseren van een gevarieerd straatsilhouet’, mogelijkheden opgenomen, om hiervan af te wijken. Ook het bestemmingsplan wordt op deze zaken aangepast.



Procedure bouwen in Bocage

Indien U overweegt om een kavel te kopen en een huis te (laten) bouwen, is het belangrijk om de inhoud van het beeldkwaliteitplan (bkp) Bocage goed door te nemen. Het bkp Bocage schetst een beeld van de nieuwe buurt. Een gevarieerd beeld met bakstenen woningen met een kap, die zijn gesitueerd op kavels met groene randen. Aan de randen is een aantal zones met mogelijkheden voor woningen in een ‘strakke vormgeving’. Een groen en dorps woonmilieu is het streefbeeld van het bkp Bocage op hoofdlijnen. Binnen deze hoofdlijn is voldoende ruimte om eigen wensen en ideeën vorm te geven. Het bkp Bocage is vastgesteld door de gemeenteraad. De welstandscommissie toetst uw bouwplan aan het bkp Bocage. Plannen die passen binnen de sfeer van Bocage worden goedgekeurd. De welstandscommissie baseert haar oordeel ook op het advies van de supervisor Bocage. De rol van de supervisor is om het beeld van Bocage als geheel te bewaken, zoals de relatie met de belendende percelen en die met de openbare ruimte, het omgaan met de spelregels voor het bouwen en de toepassing van kleuren en materialen. Motto daarbij is: het geheel is meer dan de som der delen. Dit is ook in uw belang omdat de waardeontwikkeling van uw vastgoed samenhangt met de waardering van Bocage als geheel. In het proces van wens tot bouwen zijn drie stappen te onderscheiden.

Stap 1: accoord met inhoud bkp

Als U zich kunt vinden en prettig voelt bij de sferen van Bocage, dan kunt u samen met uw architect aan de gang om een plan te maken dat bij u past.

Stap 2: overleg concept-schetsplan met supervisor

Als u een concept-plan heeft, dan wordt dit besproken met de supervisor. De supervisor geeft u een advies. Vervolgens kan het plan, al dan niet gewijzigd, naar de welstandscommissie.

Stap 3: aanvraag omgevingsvergunning

Goedkeuring door de welstandscommissie is een formeel besluit, waaraan ook de verkoop van de grond gekoppeld is en dat onderdeel is van de omgevingsvergunning, die vereist is om te kunnen bouwen.

Beeldkwaliteitsplan Bocage

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan Bocage

3 juli 2017

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	De opgave	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	De inspiratie	2
2	Stedenbouwkundig plan	4
2.1	Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur	4
2.2	Verkeer en parkeren	5
2.3	Water en groen	6
2.4	Erfafscheiding	7
3	Beeldkwaliteitsplan	8
3.1	Algemene typering woonmilieu	8
3.2	De ensembles	9
3.3	Erven wonen	10
3.4	Dorps wonen	14
3.4.1	De voorname straat	16
3.4.2	De groene knopen	16
3.5	Strakke bouwstijl	17
4	Openbaar gebied	18
4.1	Algemene typering openbaar gebied	18
4.2	Voorname straat	19
4.3	Groene straten	19
4.4	Karrespoor	20
4.5	Paden	20
4.6	Zone langs spoor	20
4.7	Groene ruimtes	21
4.8	Spelen	21
4.9	Honden	21
4.10	Meubilair	21
4.11	Nutsvoorzieningen	21
4.12	Geluidwerende voorziening langs het spoor	21

1 Inleiding

1.1 De opgave

De opgave is om een aantrekkelijk nieuw woongebied te ontwikkelen dat zich zorgvuldig voegt in de context van de bestaande omgeving. Een groen en eigentijds woonmilieu. Een woonomgeving die recht doet aan de bestaande kwaliteiten en respectvol omgaat met historische gegevens. Een woongebied dat iets toevoegt ten opzichte van de bestaande woonmilieus in Echt en een woongebied dat specifiek verbonden is met de plek. In ieder geval geen doorsnee wijkje, dat 'overal' zou kunnen worden gerealiseerd.

De ambities zijn hoog, zowel ten aanzien van het stedenbouwkundig plan als ten aanzien van de verschijningsvorm van de gebouwen en het openbaar gebied. Dit alles passend in de beleidsuitgangspunten van de gemeente Echt-Susteren.

Naast de kwalitatieve opgave is er ook een kwantitatieve opgave. In het plangebied dienen maximaal 215 grondgebonden woningen te worden gerealiseerd in verschillende categorieën en binnen de planeconomische randvoorwaarden voor wat betreft de uitgeefbaarheid.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de zuid-oost zijde van de kern Echt op de overgang van het dorp met het landschap. Het plangebied was deels in gebruik als landbouwgrond en deels voor industriële doeleinden. Het industriële complex is in 2014 geheel gesloopt, waardoor alle gronden beschikbaar zijn om tot ontwikkeling te worden gebracht. De ontwikkeling zal in deelgebieden plaatsvinden.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de tuinen van de woningen aan de Peijerstraat en aan de oostzijde door het spoortracé Roermond – Sittard. De westelijke grens wordt bepaald door de bestaande wegen en bebouwing van de Gildelaan en de Mulderstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan het buurtschap Gebroek.

De locatie heeft zowel ruimtelijk als landschappelijke kwaliteiten. Door de ligging aan de rand van het dorp bestaat er een zichtrelatie met het open landschap en het buurtschap Gebroek. Het maaiveld wordt gekenmerkt door lichte glooiingen in verschillende richtingen. De spoorlijn snijdt in zuidelijke richting langzaam in het maaiveld. In de zuidoostzijde van het plangebied ligt de spoorzone enigszins verdiept ten opzichte van het aangrenzende maaiveld.



1 Inleiding

1.3 De inspiratie

De bestaande context biedt de belangrijkste inspiratie voor het karakter van de nieuwe woonomgeving. Talloze aspecten liggen, als ze worden herkend, als het ware voor het oprapen om in de nieuwe woonomgeving te worden verwerkt.

De historie

De vroegere situatie zoals die op oude kaarten zichtbaar is, biedt aanknopingspunten. Een eeuwenoude route over de velden die de verbinding vormde tussen het veldkruis aan de westzijde van het plangebied en de kerk van Peij kan in haar verloop binnen het plangebied worden hersteld en geïntegreerd in de nieuwe situatie. Dit levert een kenmerkende oost-west structuurlijn voor het woongebied op. De bijzonderheid van deze historische lijn eist een passende vertaling.

Gebroek

Gebroek is een buurtschap aan de zuidzijde van het plangebied, dit ligt op de rand van de hoger gelegen zandige vlakten en de ingesneden laagten van de Kanjelbeek en de Middelgraaf. Hier ligt het natte natuurgebied De Doort. Gebroek bezit een losse, gevarieerde verkavelingsstructuur. Het buurtschap bestaat uit een stelsel van min of meer rechte en duidelijk gebogen straten. Wegen uit verschillende richtingen komen bijeen op pleinachtige ruimtes. De openbare ruimte profielen zijn gevarieerd en informeel, erfgronden zijn vaak groen. Ze bieden een charmante verschijning: dorps en ongedwongen.

De karakteristiek van Gebroek met zijn bijzondere ruimtelijke structuur bieden thema's voor het nieuwe woongebied ten aanzien van verkaveling en openbare ruimtes.

Het nieuwe woongebied komt tussen Gebroek en Echt in te liggen en mag geen obstakel tussen beide worden. Deze constatering is omgedraaid in de vraag: hoe kan de nieuwe woonomgeving als aantrekkelijke verbinding functioneren tussen Gebroek en Echt. Dit levert een tweede structuurlijn in het plan in noord-zuid richting op. Het is niet ondenkbaar dat deze lijn in de toekomst kan worden doorgezet tot het centrum van Echt rond het gemeentehuis. Deze verbinding is meer dan een lijn. Het is een centrale zone die vooral aansluit bij de karakteristiek van Gebroek.

De veldkruis en kapel

Rondom en in het plangebied liggen verschillende veldkruizen. Deze zijn gelegen aan de Gildelaan en de Mulderstraat en nabij een aantal monumentale bomen aan de Peutenweg. In Gebroek is tevens een kapel aanwezig, welke in de huidige situatie op een enigszins verloren plek ligt. Voor de nieuwe situatie bieden de aanwezigheid van de kapel en de bomen de kans om tot een meer betekenisvolle plek te worden omgevormd, waar routes bijeenkomen. De in de plannen herstelde oost-west structuurlijn kent ook een grotere betekenis toe aan het veldkruis gelegen aan het einde van de historische route en die aan de Gildelaan.



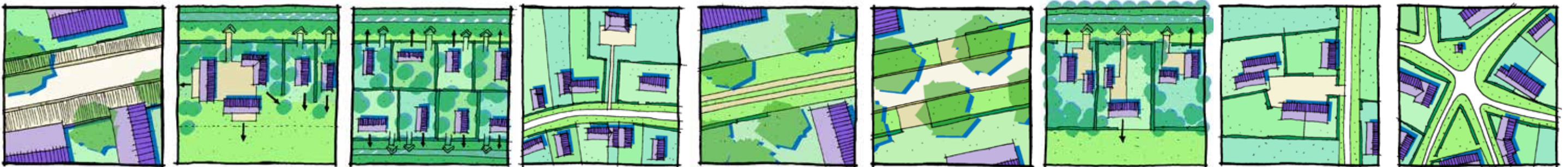
1 Inleiding

De spoorlijn

Langs de spoorlijn, aan de oostgrens van het plangebied, is een duurzaam groene geluidwerende voorziening gerealiseerd die het spoorgeluid buiten Bocage zal houden. In 4.12 wordt nader op de geluidwerende voorziening ingegaan.

De zinvolle afwijking

Dorpsheid en prettige ruimtelijke situaties worden voor een deel gekenmerkt door onverwachte oplossingen. Verrassend en soms ook onbegrijpelijk waarom op een bepaalde plek een bepaalde situatie is ontstaan. Stedenbouwkundige plannen in deze tijd worden vaak gekenmerkt door een hoge mate aan doordachtheid en logica. De zinvolle afwijking die gegroeide bestaande situaties vaak kenmerkt, ontbreekt. Juist hier ligt de sleutel voor elegante, charmante en identiteitsvolle oplossingen. In de planontwikkeling voor Bocage heeft de zinvolle afwijking een plek gekregen. Standaardoplossingen ten aanzien van de verkaveling, het verloop van wegen en de profielen van de openbare ruimte zijn op een aantal plekken bewust ontweken.



2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur

Bocage is opgespannen tussen Echt en Gebroek. Een assenkruis van langzaam verkeersroutes vormen de dragers waaromheen Bocage zich voegt. In oost west richting manifesteert de historische route zich als zelfstandige lijn, die autonoom het plangebied doorsnijdt en daarmee in zijn waarde blijft als route met een eigen en langdurige geschiedenis. In noord-zuid richting is een ruime centrale zone gesitueerd als verbindende schakel tussen Gebroek en Echt. Qua sfeer en verkaveling onderscheidt deze zone zich ten opzichte van de omringende woongebieden. Een aantal bebouwingsclusters in een setting van veldjes en boomgaarden typeren de centrale groene zone. De veldjes en boomgaarden hebben betekenis voor bewoners van het nieuwe woongebied als groen- en recreatieruimte. Ook voor de overige bewoners van Echt biedt het nieuwe stelsel van paden aantrekkelijke routemogelijkheden.

De woongebieden die de centrale zone omringen, bestaan uit een stelsel van straten en groene pleintjes waar rustige linten van woningen zich op oriënteren. De verbinding tussen de Gebroekerstraat en de Peijerstraat, heeft een belangrijke positie. Binnen Bocage krijgt deze verbinding een eigen signatuur, die tot uitdrukking komt in het profiel van de weg en de begeleidende bebouwing en beplanting. De groenpleintjes krijgen ook een 'eigenheid' die wordt uitgedrukt in de keuze van beplanting en in kleur- en materialisering van de aangrenzende woonbebouwing.

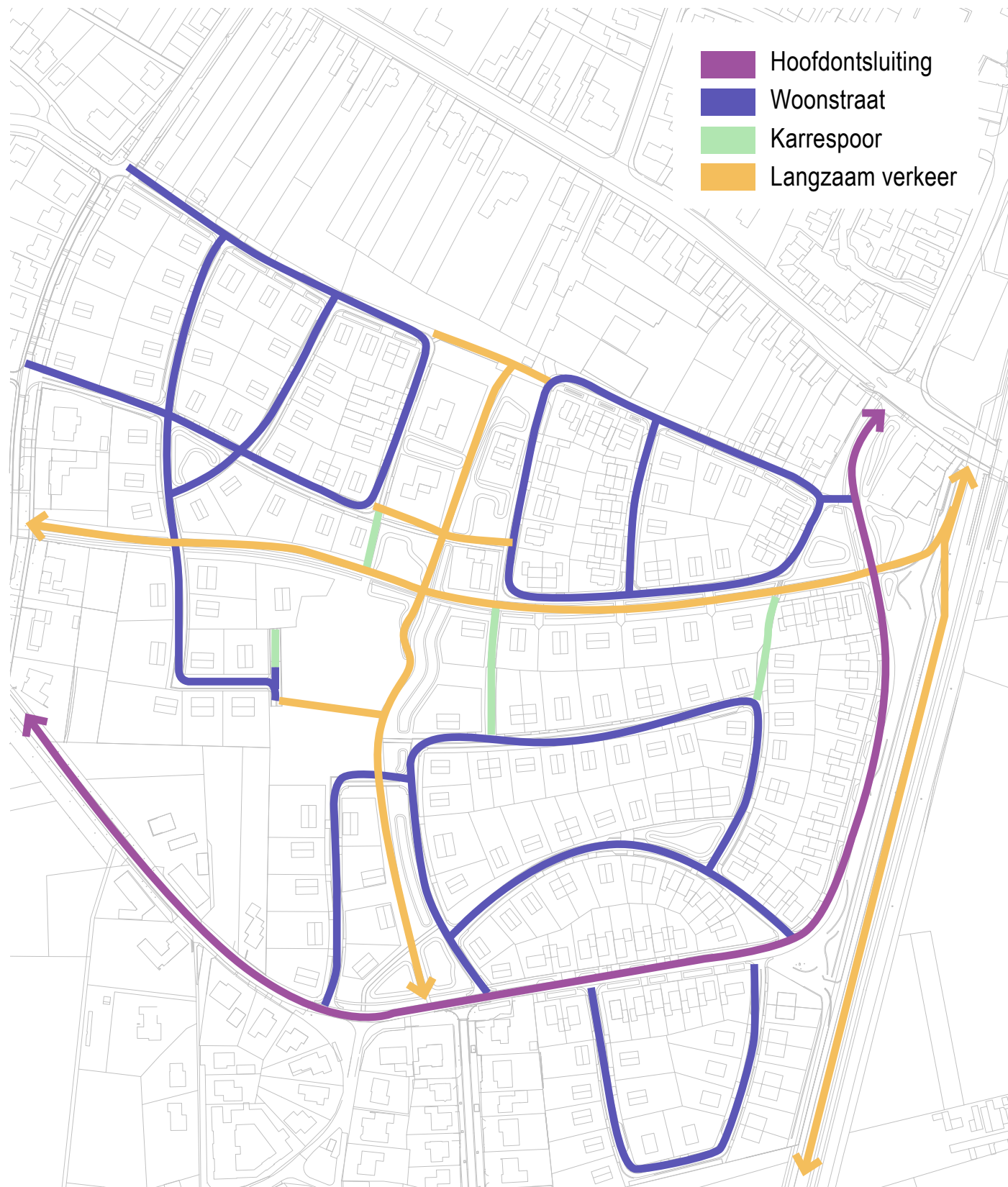
Proeve van verkaveling

Het plan biedt een proeve van verkaveling, waarbij aangetoond wordt dat de opgaven ten aanzien van uitgeefbaarheid en woningaantallen, verkeer en parkeren en groen, water en geluid op een integrale wijze zijn opgelost. De hoofdstructuur is bepaald. Voor wat betreft de uitwerking van de deelgebieden bestaat flexibiliteit. Het beeldkwaliteitplan biedt hiervoor een kader. Gelet op de (lange) doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling en de veranderingen in de markt die tussentijds kunnen optreden is een flexibiliteit gewenst.



Verkavelingssuggestie juli 2017

2 Stedenbouwkundig plan



2.2 Verkeer en parkeren

Bocage is een residentieel gebied. Het wonen staat centraal. Bocage is een verkeersveilig gebied. Gestreefd is naar een rustige en gedifferentieerde verkeersstructuur. De differentiatie in wegen is vooral ontstaan vanuit een streven om differentiatie in woonmilieus te scheppen. Het hele nieuwe woongebied is een 30 km zone. Dit betekent dat overal sprake is van menging van verkeersgebruikers. Auto's, fietsers en voetgangers mengen zich in het openbaar gebied.

De langzaam-verkeer routes zijn als directe routes vormgegeven. De straten waar ook auto's mogen rijden, bestaan uit lusachtige structuren. Met uitzondering van de verbinding tussen de Gebroekerstraat en de Peijerstraat, ontbreken doorgaande structuren voor gemotoriseerd verkeer.

De wegen zijn informeel van karakter. Stoepbanden, gemarkeerde parkeerhavens en trottoirs met grijze stoeptegels ontbreken. In Bocage zijn geen standaardoplossingen aanwezig die je bij wijze van spreken overal in het land kunt aantreffen. Aansluiting is gezocht bij dorpse straatprofielen, zoals die bijvoorbeeld in Gebroek op een aantal plekken kunnen worden aangetroffen. Een overtuigend groen en dorps woonmilieu kan alleen worden gedragen door dorpse wegprofielen.

Met subtiel gelede, verharde zones waar gelopen, gefietst, met auto's gereden en geparkeerd wordt. Met ruimte voor groen in de openbare ruimte. Met niet meer verharding dan strikt noodzakelijk. Parkeren vindt voor een deel plaats in het openbaar gebied. Te weinig parkeerruimte levert ergernis en chaos op. Belangrijke opgave in het openbaar gebied is om het gewenste informele, dorpse en ontspannen karakter te combineren met voldoende parkeren.

De gemeente Echt-Susteren eist dat per woning minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn. In het plangebied heeft elke woning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Woningen met een kavel van minimaal 400 m² beschikken over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden naast of achter de hoofdmassa van de woning gesitueerd, zodat het beeld van groene voortuinen beleefbaar is. Bij de korte rijtjes bijvoorbeeld met patio-woningen zijn andere parkeeroplossingen vereist.

Openbaar parkeren wordt op een informele wijze geregeld: parkeren vindt plaats langs de kant van de weg of in de bermen. Langs de hoofdontsluiting is een separate parkeerzone in het profiel opgenomen. De eenzijdig bebouwde straten bieden overloop capaciteit aan de tweezijdig bebouwde straten binnen Bocage.

De parkeerbalans zal per deelgebied worden opgesteld op het moment dat de definitieve verkaveling bekend is. Het realiseren van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, op een dorpse en informele wijze, is de opgave.

2 Stedenbouwkundig plan

2.3 Water en groen

Water

Het grondwater ligt op enkele meters beneden het licht golvend maaiveld en de bodem is zandig en goed doorlatend. Oppervlaktewater is daarom van nature niet aanwezig. Zelfs na een zware bui zijn plassen binnen korte tijd verdwenen.

Uitgangspunt voor het woongebied is een duurzaam (gescheiden) watersysteem. Al het schone hemelwater wordt zo lang mogelijk in het plangebied vastgehouden, waar het kan inzakken in de bodem en zo ten goede komen aan de grondwatervoorraad. Het vuil(afval)water wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Peyerstraat en Gildelaan.

Het grotendeels onbebouwde plangebied zal worden bebouwd. Dit geeft vanuit wateroogpunt een geheel nieuwe situatie. De verharde oppervlakte neemt sterk toe door het realiseren van huizen met terrassen, opritten, paden en straten. Neerslag kan daardoor niet meer overal de grond in zakken. Het water moet in de toekomst worden verzameld en getransporteerd naar plekken met voorzieningen waar het kan inzakken in de bodem.

Uitgangspunt is dat het water dat op de kavel zelf valt, ook op de eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd moet worden. Het Waterschap gaat er van uit dat 60% van de kavels verhard is. De oppervlaktes van de dakvlakken van huizen, garages, bijgebouwen en tuinhuisjes, stoepen, terrassen en opritten gezamenlijk bepalen dit verhardingspercentage. Elke kavel moet op eigen terrein een stevige bui kunnen bergen. De bewoners zijn verplicht deze bergingscapaciteit/infiltratievoorziening duurzaam in stand te houden. Nadere technische eisen worden gesteld aan de infiltratie en bergingsvoorzieningen op eigen terrein om het adequaat functioneren te kunnen garanderen en zo nodig te kunnen controleren.

Al het water dat in het openbaar gebied valt wordt in het openbaar gebied geborgen. Ook in het openbaar gebied moet rekening gehouden worden met de berging van een bui van minimaal 35 mm. Hiertoe is een systeem van greppels en laagten ontworpen waar het water kan worden verzameld en waar het de bodem kan inzakken. Met behulp van een systeem van greppels en 'hol' geprofileerde woonstraten wordt het water geleid naar de plekken waar het in de bodem kan wegzakken. Een uitgekiend peilenplan vormt de basis voor een goed functionerend duurzaam watersysteem.

Groen

Groen is een van de dragende karakteristieken van Bocage. Het groen is ingezet om de variatie aan milieus binnen het plangebied te versterken. Groen ondersteunt de diversiteit die wordt nagestreefd. Binnen de groenstructuur zijn lijnen, vlakken en punten te onderscheiden die samenhangen met de stedenbouwkundige structuur.



2 Stedenbouwkundig plan

Lijnen

- 1 Gebroekerstraat en Peutenweg: de voorname straat
- 2 Noordzijde: de oude trambaan
- 3 Oostzijde: langs het spoor
- 4 De historische route
- 5 De woonstraten: de groene straten

Vlakken

- 6 De noord-zuid zone: de centrale groenzone
- 7 De uitgeefbare gebieden: de woonkavels
- 8 Op de knopen, het buurtpark en plaatselijk in de centrale groenzone

Elk van de onderscheiden lijnen, vlakken en punten kent een 'eigen' beplantingssortiment. Ter indicatie worden verschillende soorten hieronder aangegeven. De vaststelling van soorten zal in nader overleg bij de uitwerking van het plan plaats vinden.

- 1 Esdoorn (*Acer platanoides*), in aansluiting op bestaande beplanting
- 2 Ruwe berk (*Betula pendula*) ter vervanging van de oorspronkelijk aanwezige italiaanse populier
- 3 Bloemrijk grasmengsel met bomen op talud
- 4 Essen (*Fraxinus excelsior* 'Atlas') als begeleiding van de historische route
- 5 Sortiment met sering (*Syringa vulgaris*), meidoorn (*Crataegus laevigata*), mispel (*Maespilus germanica*), krent (*Amelanchier lamarckii*) en kornoelje (*Cornus mas*) in de woonstraten
- 6 Fruitbomen (appel, peer, kers) in strak gelid op aantal plekken in de centrale groenzone
- 7 Hagen op alle perceelsranden, die grenzen aan het openbaar gebied. De hagen in de centrale groenzone bestaan uit menging van liguster en meidoorn. De verschillende 'bouwblokken' hebben een eigen haagtype: veldesdoorn, haagbeuk, groene beuk, rode beuk en hulst.
- 8 'Accentbomen' als tamme kastanje (*Castanea sativa*) en linde (*Tilia cordata*), wilg (*Salix alba*), zwarte els (*Alnus glutinosa*), noot (*Juglans regia*) en rode beuk (*Fagus sylvatica* *Atropunicea*)

2.4 Erfafscheiding

De erfafscheidigen bevinden zich op privé terrein. Omdat de erfafscheidingen in belangrijke mate bepalend zijn voor de beeldvorming van het totale plangebied zijn kwalitatieve eisen gesteld aan de erfafscheiding. Verschillende typen en kleuren hagen worden toegepast afhankelijk van het deelgebied (zie hoofdstuk 4). De centrale zone, de woonvlekken, en de hoofdonthuizing kennen elk hun specifieke haag. Voor de hagen zijn, in de groene bermen het openbaar gebied, struiken aanwezig.

In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, kunnen gemetselde tuinmuren (maximaal 2 meter hoog) in combinatie met de haag worden gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.1 Algemene typering woonmilieu

De sfeer en identiteit van het nieuwe woonmilieu in Bocage kan worden getypeerd als:

- a dorps wonen, informeel, ontspannen en gevarieerd
- b wonen in een groene omgeving
- c wonen in een gebied waar elementen van de cultuurhistorie aanwezig zijn
- d wonen in een gebied met vertrouwde eigentijdse architectuur
- e wonen in een duurzame omgeving



Het dorps wonen krijgt vorm door de combinatie van informele straatprofielen en gevarieerde bebouwing. Het groene wonen krijgt uitdrukking in de groene erfafscheidingen, het openbare groen langs de wegen en paden, de groene pleintjes en ruimtes binnen het plan. Het privé groen van de tuinen zal ook bijdragen aan het tot stand komen van een groen woonmilieu.

Het dorps wonen vertaalt zich onder andere in de keuze voor een vertrouwde hoofdvorm van de woningen. Strakke bouwstijlen en platte daken. Een basaal rechthoekig volume met een zadeldak. Deze vorm benadert de oervorm van een woning in onze cultuur. Met deze sterke, archetypische hoofdvormen wordt in het plan op een gevarieerde wijze omgegaan. Straten en linten, hoven en erven bieden een terloopse compositie, die ook dorpen vaak kenmerkt.

De historie krijgt onder andere vorm door de oude veldroute en het veldkruis prominente plekken in het plan geven. Zicht op de kerktoren en beleving van het landschap zijn ook aspecten die bijdragen aan de identiteit van een nieuwe woonomgeving op een plek die wordt gekenmerkt door een lange historie. Gebroek behoudt zijn eigenheid als zelfstandig buurtschap.

Door te kiezen voor een vertrouwde architectuur wordt ook in beeld aangesloten op de historische ontwikkeling qua sfeer en materiaalgebruik. Dorps bebouwingstypen zoals de linten en erven krijgen in het plan een belangrijke plek.

Duurzaamheid vertaalt zich onder andere in de keuze voor een duurzaam watersysteem waarin greppels een belangrijke rol spelen in het opvangen van schoon water. De greppels met hun groene bermen zullen het beoogde dorpse beeld ondersteunen. Duurzaam geldt ook voor het verkeer. Langzaam verkeerroutes bezitten letterlijk een centrale en veilige plek. De auto en het parkeren zijn op een rustige en ontspannen wijze geïntegreerd. Voor het bouwen gelden natuurlijk ook de regels in relatie tot 'duurzaam bouwen' overeenkomstig het beleid van de gemeente Echt-Susteren.

Bovengenoemde aspecten zijn op verschillende wijzen in het plan nader uitgewerkt. Hierdoor ontstaat een buurt met gevarieerde woonmilieus, met herkenbare plekken en verschillende sferen. Binnen het plan is een aantal 'ensembles' te onderscheiden. De ensembles bezitten in zichzelf samenhang. De ensembles onderscheiden zich ten opzichte van elkaar door verschillen in de stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.2 De ensembles

Gekozen is voor een 'ton-sur-ton' benadering ten aanzien van de ensembles. Niet voor harde confrontaties en eenvoudige contrasten. Er is gekozen voor subtiele verschillen, voor gradiënten en geleidelijke overgangen. De basisgedachte is die van het streven naar een eenheid voor het totale plangebied, waarbinnen zinvolle nuances zijn te herkennen.

Als hoofdensembles worden onderscheiden het 'dorps wonen', dat een belangrijk deel van het plangebied omvat met gevarieerde linten van woningen die in de regel georiënteerd zijn op de straat en het 'erven wonen', met aan erven georganiseerde bebouwingsclusters die langs de centrale groenzone zijn gesitueerd en die in de regel meerzijdig georiënteerd zijn.

Binnen het 'dorps wonen' ensemble is een tweetal sub-ensembles aanwezig:

- Langs de voorname straat: de Peutenweg in het verlengde van de Gebroekerstraat die zich door zijn functie en dwarsprofiel manifesteert als hoofdonthuizing. De voorname straat krijgt een eigen signatuur.
- Ter plekke van de groene knopen, de driehoekige ruimtes die op een aantal plekken aanwezig zijn, de plekken onderscheiden zich binnen de structuur als groene knopen. De bebouwing aan de groene knopen krijgt een ten opzichte van de omringende omgeving onderscheidende uitdrukking.

Daarnaast is binnen het 'dorps wonen' op een enkele plek nog een onderscheidende woonsituatie aanwezig: wonen aan het karrespoor.



Bron: Hilberink en Bosch architecten

Boerenerf Oud Empel - vier woningen



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.3 Erven wonen

Algemeen:

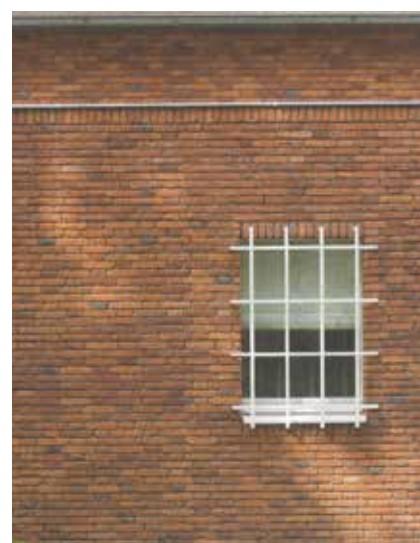
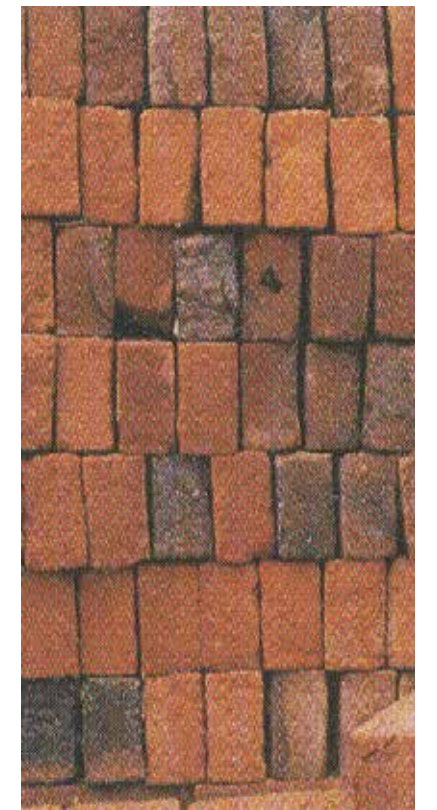
De 'erven' zijn bijzondere bebouwingsclusters in de centrale groenzone die in noord-zuidrichting de verbinding vormt tussen Gebroek en Echt. Deze bebouwingsclusters zijn opgevat als 'parels in het groen'. Elk van de clusters wordt als een geheel ontworpen.

Stedenbouwkundige compositie, architectuur, erfafscheidingen, kleur- en materiaalgebruik en detailleringen zijn onderling afgestemd. De architectuur van de erven is ingetogen van karakter. Het oertype van het huis vormt het vertrekpunt.

De compositie op het erf kent een duidelijke samenhang in hoofd- en bijgebouwen maar ook erfafscheidingen en inrichting van het erf. Het materiaal- en kleurgebruik ondersteunt het beeld van een familie van verschillende gebouwen die onderlinge verwantschap bezitten. De erven bieden ruimte aan verschillende bebouwingstypen en -categorieën. De kleine erven omvatten slechts één woning.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.3 Erven wonen (vervolg)

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare weg. De gebouwen die op de erfgrans staan, hebben een dubbele oriëntatie: op de weg en op het aangrenzend openbaar gebied.
- Per cluster is minimaal een gevel op, of maximaal 1,5 meter van, de erfgrans die naar de groenzone gesitueerd.
- Eigentijdse beeld, een interpretatie van architectuur die geïnspireerd is op de verschijning van hoeves en boerderijen, met voor- en achterhuizen, neven- en bijgebouwen. Met differentiatie in hoogtes.
- Archetype woonhuis en schuur als basisvorm van de bebouwing.

Bouwhoogtes:

- Maximaal twee bouwlagen met kap voor de hoofdmassa's.
- Hiërarchie in bouwmassa's met hoofdgebouwen (voorhuizen) en bescheidener bouwvolumes voor nevengebouwen (achterhuizen) en bijgebouwen.
- Goothoogte hoofdmassa maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 13 meter. Het nevengebouw bezit een maximale goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Platte daken zijn toegestaan voor massa's die zich als bijgebouw (garages, schuren) manifesteren. De goothoogte bedraagt maximaal 3,3 meter.

Basismateriaal:

- Basis: baksteen met accentenvlakken uitgevoerd in stuc- /keim o.g., natuursteen en hout. Ten aanzien van toepassing van glas gelden geen beperkingen.
- Aanvullende en overige materialen kunnen worden toegepast voor zover dit uit de samenhang kan worden gemotiveerd.

Kleurpalet:

- Naturel-materiaal-kleuren domineren. Rustige tinten zijn toegestaan. Schreeuwende kleuren blijven achterwege.
- Baksteen: verzadigde en donkere uitstraling, spectrum van bruinrood tot donkermangaan.
- Keim- /stucvlakken o.g. zijn toegestaan, mits uitgevoerd in lichte tinten.
- Pannen: gebouws-gewijze mix van oranje- en blauwgrijze tinten mogelijk.

Dakvormen:

- Gebouwen hebben in de regel een zadeldak, zowel langs- als dwarskappen zijn mogelijk.
- Dakkapellen zijn toegestaan. (ook aan straatzijde)
- Dak overstek ontbreekt of is bescheiden (maximaal 0,30 m). Dit vereist een goede en kwalitatieve detaillering op de overgang van gevel naar dak.
- Kappen zijn voorzien van keramische pannen (niet geglaazuurd), niet uitloogbaar zink of rietbedekt.
- Vanaf de straat beleefbare kappen met dakhellingen tussen 45 - 60°.

Erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen worden in samenhang met bebouwing ontworpen.
- Elk cluster is omsloten door erfafscheidingen. Deze bestaat uit de bebouwing die op, of maximaal 1,5 meter vanaf de erfgrans is gesitueerd, tuinmuren (maximaal 50% van de omtrek, hoogte minimaal 1.8 m) en hagen (rest van de omtrek). De hagen bestaan uit een menging van liguster (*Ligustrum vulgare*) en meidoorn (*Crateagus monogyna*). Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingsplicht. Tuinmuren ter hoogte van (voor) de gevels die georiënteerd zijn op de straat of het openbaar gebied mogen maximaal 100 cm hoog zijn. De tuinmuren zijn uitgevoerd in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning.
- Het bewoners parkeren geschiedt op eigen terrein. Kavels vanaf 400 m² hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein, kavels kleiner dan 400 m² hebben één parkeerplaats op eigen terrein. Garages worden in zeer geringe mate (0.1) meegeteld als parkeerplaats.

3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.4 Dorps wonen

Het gevarieerde aanbod aan (half)vrijstaande -, geschakelde - en patio-woningen langs de verschillende typen straten, de linten, vormen de basis van het dorps wonen-ensemble. Samenhang binnen de diversiteit aan woningtypen is het vertrekpunt. Eenheid en rust zijn de motto's. Het archetype van de woning is de basis. Een helder met zadeldak bekapt bouwvolume. Platte daken zijn toegestaan, onder voorwaarde dat zij bijdragen aan het ontstaan van een gevarieerd straatsilhouet. Een drie-laagse gevel aan de straatzijde is niet toegestaan, gevels met een 3e laag als set-back van minimaal 1,5 m zijn wel mogelijk. Korte patio's en tweekappers manifesteren zich als één bouwvolume. Het ensemble 'dorps wonen' omvat het grootste deel van het woningbouwprogramma, binnen een groene omgeving. Binnen dit ensemble is een aantal verbijzonderingen aangebracht, zoals de groene pleintjes en de verlengde Gebroekerstraat, die als hoofdroute een voornamere statuur krijgt. Voor deze plekken gelden gedeeltelijk onderscheidende beeldkwaliteitseisen. De architectuur is in de regel ingetogen van karakter met een simpele basisvorm van een met zadeldak bekapt, dan wel plat-bedakt volume. Bij samengestelde bouwvolumes is een leesbaar onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen aanwezig. Erfafscheidingen zijn uniform en wezenlijk onderdeel van de samenhang en de groene setting.

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Eigentijdse architectuur, bij voorkeur met referenties naar regionale karakteristieken zoals de geaccentueerde omkadering van gevelopeningen en toepassen van plinten, luiken en 'voornamen' entrees;
- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte: de straten en paden. Alle hoekwoningen bezitten een tweezijdige oriëntatie. Deze kan op verschillende manieren worden uitgedrukt bijvoorbeeld met de situering van de voordeur, erkers, balkon of kap;
- Vertrekpunt is dat alle woningen voortuinen hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij de patio's. De hoekwoningen beschikken over zijtuinen. Rooilijnen van de woningen met tuinen bevinden zich op minimaal 3 meter van de kavelgrens;
- Archetypische woning is vertrekpunt: eenvoudige hoofdvorm, bekapt met zadeldak, dan wel platbedakt;
- Duidelijk leesbaar verschil tussen hoofd- en bijgebouwen.

Bouwhoogtes:

- De basis goothoogte voor dit ensemble van de hoofdmassa is maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 11 meter. Hogere goot- en nokhoogtes (6/13 meter) zijn mogelijk, voor zover dit bijdraagt aan een gevarieerd straatsilhouet. Woningen met platte daken zijn maximaal 3 bouwlagen hoog (maximaal 10 m). Een derde bouwlaag bezit bij de woningen met platte daken aan de straatzijde een set-back van minimaal 1,5 meter over de volledige hoogte van de derde laag;
- Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,3 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter. Een plat dak voor bijgebouwen is toegestaan.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.4 Dorps wonen (vervolg)

Basismateriaal:

- Baksteen is hoofdmateriaal met accentvlakken uitgevoerd in glas en hout;
- Keim-/stucwerk o.g. in ondergeschikte mate aanwezig en uitgevoerd in lichte tinten. Ondergeschikt kan zowel betrekking hebben op het bouwvolume of het door straten omsloten bouwblok als geheel. Volledig lichte bouwvolumes zijn dus ook mogelijk;
- Afwijkende materialen zoals beton en zink zijn toegestaan (mits niet uitloogbaar).

Kleurpalet:

- Het kleurpalet bestaat uit ingetogen kleurgebruik die passend is binnen de landelijke sfeer;
- Baksteen: van bruinrood tot mangaan;
- Keramische, niet geglazuurde pannen in blauwgrijze/antraciet of oranje- en roodtinten;
- Lichte gestucte/gekeimde o.g. gevels.

Dakvormen:

- Woningen hebben in de regel een zadeldak. Platte daken zijn toegestaan onder voorwaarde dat een gevarieerd straatprofiel wordt gerealiseerd. Zowel langs- als dwarskappen zijn toegestaan evenals varianten hierop, zoals een mansardekap; samengestelde kapvormen toegestaan;
- In geval waar de goothoogte van de hoofdmassa op 4.5 meter ligt, vraagt de overgang van dak naar gevel speciale ontwerpaandacht vragen. Dakkapellen en andere interventies van de kap zijn toegestaan, ook aan de straatzijde;
- Overstekken ontbreken of zijn beperkt (maximaal 0.3 meter);
- Daken zijn uitgevoerd in keramische pannen (niet geglazuurd), in blauwgrijze/antraciet tinten;
- Vanaf maaiveld is het daklandschap goed beleefbaar: dakhellingen tussen 45 - 60°, bij platte daken: set-back van minimaal 1,5 meter aan straatzijde.

Erfafscheidingen:

- Hagen worden overal en consequent op privé terrein tegen op de grens met het openbaar gebied gesitueerd. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingsplicht. Elk bouwblok wordt begrensd door een 'eigen' haag.
- In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, kunnen gemetselde tuinmuren (maximaal 2 meter hoog) in combinatie met de haag worden gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.
- Elke woning heeft minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf. De opstelruimte vóór een garage wordt als zodanig beschouwd, de garage zelf wordt voor 0.1 parkeerplaats meegeteld. Parkeerplaatsen liggen bij voorkeur achter de rooilijn van de hoofdmassa.



3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.4.1 De voorname straat

De Peutenweg is de vloeiende verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen Echt en Gebroek. Deze straat heeft een ruimer profiel dan de overige straten en wordt begeleid door grotere bomen (Esdoorn) in vergelijking tot de overige straten. De Peutenweg is daarmee een voorname straat die zich op een aantal aspecten onderscheidt van de overige straten in het dorpse wonen. De onderscheidende aspecten die de voornaamheid vertalen in grotere bouwvolumes met meer individualiteit, zijn:

- overal aan de straat hogere goot- en nokhoogte toegestaan, (maximaal goot 6 meter / nok 13 meter);
- antraciet tinten pannen voor woningen met kap;
- platte daken toegestaan, onder voorwaarde dat gevarieerd straat silhouet wordt gerealiseerd;
- eventuele 3e laag bij plat-bedakte woningen heeft aan de straatzijde een set-back van minimaal 1,5 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- baksteen hoeft niet hoofdmateriaal te zijn, keim-/stucwerk o.g. kunnen dus ook het gehele bouwvolume omvatten;
- 'hardere' materialen (beton, zink, staal, mits niet uitloogbaar) zijn toegestaan, 'zachtere' materialen als houten gevels en riet ontbreken;
- op de erfscheiding is een rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') als haag aanwezig.

Voor het overige gelden de regels voor het dorps wonen.

3.4.2 De groene knopen

De woningen die grenzen aan de groene pleintjes worden gekenmerkt door een samenhang in kleur. Minimaal is de voorgevel die georiënteerd is op de groene knoop, wit/licht gekleurd.

- in geval van woningen met kap zijn de dakpannen antraciet van kleur;
- platte daken zijn toegestaan, onder voorwaarde dat een gevarieerd straat silhouet wordt gerealiseerd;
- een eventuele 3e laag bij plat-bedakte woningen heeft aan de straatzijde een set-back van minimaal 1,5 meter, de hoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- de straatgerichte gevels zijn vrijwel geheel licht gekeimd/ gestuct, in lichte baksteen o.g.;
- de woningen zijn georiënteerd op het pleintje.

Voor het overige gelden de regels van het dorps wonen.



Groene knoop bij noordwestelijke entree van Bocage.

3 B e e l d k w a l i t e i t p l a n

3.5 'Strakke bouwstijl'

In de noordwestelijke en zuidoostelijke randzones zijn 'strakke bouwstijlen' mogelijk, zoals die op dit moment kunnen worden aangetroffen aan de westzijde van het plangebied (Mulderstraat/Gildelaan).

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Samengestelde hoofdmassa.
- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte: de straten en paden. Hoekwoningen bezitten een tweezijdige oriëntatie. Deze kan op verschillende manieren worden uitgedrukt bijvoorbeeld met de situering van de voordeur, erkers, balkon.
- Vertrekpunt is dat alle woningen voortuinen hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij de patio's. De hoekwoningen beschikken over zijtuinen. Rooilijnen van de woningen met tuinen bevinden zich op minimaal 3 meter van de kavelgrens.
- Duidelijk leesbaar verschil tussen hoofd- en bijgebouwen.

Bouwhoogtes:

- Bouwhoogte: de basis bouwhoogte is maximaal 7,5 meter;
- Bouwhoogte tot 10 meter mogelijk onder voorwaarde dat dit bijdraagt aan gedifferentieerd straitsilhouet. Eventuele derde bouwlaag heeft setback van 1,5 meter over de gehele straatzijde-breedte;
- Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,3 meter en een nokhoogte van maximaal 4 meter.

Basismateriaal:

- Baksteen, keim- en stucwerk zijn hoofdmateriaal;
- Afwijkende materialen toegestaan.

Kleurpalet:

- Baksteen: van bruinrood tot mangaan;
- Licht gestucte/gekeimde o.g. gevels;
- Schreeuwende kleuren ontbreken.

Dakvormen:

- Woningen hebben een plat dak en/of lessenaarsdak. Samengestelde dakvormen zijn mogelijk;
- Overstekken ontbreken of zijn beperkt (maximaal 0.3 meter).

Erfafscheidingen:

- Hagen worden overal en consequent op privé terrein tegen op de grens met het openbaar gebied gesitueerd. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingplicht. Elk bouwblok wordt begrensd door een 'eigen' haag.
- In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, kunnen gemetselde tuinmuren (maximaal 2 meter hoog) in combinatie met de haag worden gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog.
- Elke woning heeft minimaal 1 parkeerplaats op kavels < 400 m². De opstelruimte vóór een garage wordt als zodanig beschouwd, de garage zelf wordt voor 0.1 parkeerplaats meegeteld. Parkeerplaatsen liggen bij voorkeur achter de rooilijn van de hoofdmassa.



4 Openbaar gebied



4.1 Algemene typering openbaar gebied

Het openbaar gebied krijgt een informeel en groen karakter. De straten worden anders dan in een reguliere wijk.

In het plangebied zal de openbare ruimte worden getypeerd door zones van verharding waarover gelopen, gefietst en door auto's gereden kan worden. De verharde zones worden begeleid door groenzones. In de groenzones is ruimte voor greppels ten behoeve van de wateropvang en afvoer, voor het planten van bomen en struiken en voor het parkeren op grasplaten.

In het openbaar gebied komt veel samen. Water, verkeer, groen, kabels en leidingen claimen elk ruimte, die beperkt is. Tegelijkertijd bepaalt het openbaar gebied in belangrijke mate de sfeer en identiteit. Een dorpse, groene en ontspannen karakteristiek kan alleen worden bereikt als ruimteclaims niet worden gestapeld, maar worden geïntegreerd.

Bij het bepalen van de verschillende profielen van wegen en paden is rekening gehouden met de integratie van functies en gebruik binnen het plangebied. De openbare ruimteprofielen vormen de dragers van de ruimtelijke, verkeers-, water- en groenstructuur.

Materiaalgebruik

De wegprofielen zijn rustig en met een beperkt aantal aan materialen vormgegeven. Hoofdmateriaal wordt gevormd door gebakken klinkers in een rood/paarse tint. Door met legverbanden te variëren wordt de verharding verdeeld in zones, die de rijweg optisch doen versmallen. Alle wegen zijn 30 km zone in het plangebied. Overal is de auto te gast, en staat het langzaam verkeer centraal. De openbare ruimteprofielen worden begrensd door hagen.

Het noord-zuid fiets/wandelpad en het oost-west wandelpad wordt uitgevoerd in asfalt of half verharding.

4 Openbaar gebied

4.2 Voorname straat

De voorname straat, de Peutenweg, krijgt de grootste verkeersintensiteit te verwerken. De straat is daarom breder, krijgt over de gehele lengte een vrij liggend voetpad en parkeerstroken. De bestaande Esdoornbeplanting vanuit de Gebroekstraat wordt voortgezet langs de Peutenweg. De parkeerstrook en het voetpad wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, de rijweg in asfalt. Het hele profiel ligt op een oor, zodat water vrij naar de greppel, aan de oostzijde van de weg, kan afstromen richting wadi's.

De erftoegangen worden uitgevoerd in gebakken klinkers tot aan de erfgrens.

4.3 Woonstraten

Woonstraten kennen een verharde zone voor rijweg, parkeren en wandelen en een groenzone waar beplanting is opgenomen. De verharding bestaat uit gebakken klinkers. In straten met een hoge parkeerdruk wordt plaatselijk de groenzone met behulp van grasplaten benut als parkeerplaats.

De erftoegangen vanaf de rijweg tot aan de erfgrens zijn uitgevoerd in gebakken klinkers.

De heesters in de groenzones voor de hagen, lijken losjes gestrooid.

De straten liggen 'hol' en vervullen een rol in het oppervlakkig transport van hemelwater naar de greppelstructuren.

Langs de uiterste noordgrens van het plangebied ligt een variant op het groene straatprofiel, in dit geval aangevuld met een greppel aan de zuidzijde en een eenzijdige laanbeplanting van ruwe berk aan de noordzijde van de weg.



4 Openbaar gebied



4.4 Karrespoor

Op een aantal plekken met een zeer lage verkeersintensiteit zijn 'karrensporen' aanwezig. Twee verharde sporen temidden van grazige delen duiden de rijweg aan. Auto's kunnen hiervan gebruik maken, omdat de groene zones voldoende draagkracht bezitten door de toepassing van grastegels.

4.5 Paden

De langzaam verkeerspaden doorkruisen het plangebied in oost-west en noord-zuid richting. Het oost-west voetpad wordt begeleid door smalle greppels en laanbeplanting (Es).

4.6 Zone langs het spoor

De zone langs het spoor wordt uitgevoerd als een graspad. Dit pad vervult tevens een functie als calamiteiten/onderhoudspad.

4 Openbaar gebied

4.7 Groene ruimtes

De boomgaarden

De centrale groenzone in noord-zuid richting is de belangrijkste groenzone. Tussen de clusters van de erven-bebouwing bevinden zich meerdere grotere en kleinere groene ruimtes die voor bewoners voor het gehele nieuwe woongebied van betekenis zijn, om te spelen, te luieren, te mijmeren en te wandelen. In de beeldvorming van Bocage spelen deze zones een belangrijke rol. Fruitbomen vormen de identiteitsdragers in deze zone. Strak in het gelid op een grazige vloer. De boomgaarden refereren aan een ander gebruik van het gebied dan als woongebied, en daarmee ook impliciet naar een andere tijd. De centrale groene ruimte vervult een belangrijke rol in het duurzame watersysteem.

Het buurtpark

Het buurtpark is onderdeel van de centrale groenzone. Het ligt centraal in Bocage en grenst aan de plek waar de oost-west en de noord-zuid route elkaar kruisen. Het buurtpark biedt veilige bescherming aan de archeologische vondsten die zich onder het park bevinden. Bij de verdere uitwerking van het park zal deze unieke omstandigheid een uitdrukking krijgen in het ontwerp.

De groene knopen

De knopen liggen verspreid over Bocage. De groene knopen zijn vooral bedoeld als kleine herkenbare plekjes binnen de woonbuurtjes. Eén groene knoop is reeds bestaand. Vlakbij het spoor met het veldkruis en de drie Lindebomen. De herkenbaarheid van de groene knopen wordt versterkt door toepassing van bijzonder bomen. Elke groene knoop wordt beplant met Lindes en/of Essen, die kunnen uitgroeien tot monumentale exemplaren.

4.8 Spelen

Het plan biedt de mogelijkheid om gespreid en voor verschillende doelgroepen speelgelegenheid aan te bieden. De groene knopen bieden ruimte voor kleine speelplekken voor de allerkleinsten in de directe nabijheid van de woning. De centrale groene zone biedt meerdere ruimere plekken. Bij de uiteindelijke situering en inrichting van de speelplekken kunnen de toekomstige bewoners een rol vervullen.

Het planconcept verdient passende speelvoorzieningen. Geen felgekleurde catalogusobjecten maar natuurlijke en avontuurlijke spelaanleidingen. Boomstructuren, grondvormen, ruigtes en struinplekken sluiten beter aan bij het groen, dorps, duurzaam en ontspannen wonen in Bocage.

4.9 Honden

In het plan zijn geen speciale voorzieningen opgenomen voor honden. Gelet op de structuur van het plan zijn er langs de noord- en oostgrens mogelijkheden honden uitlaatbermen te realiseren. Hondenbezitters worden geacht zelf de uitwerpselen van hun honden op te ruimen. Hiervoor zullen in het plan passende voorzieningen (straatmeubilair) worden opgenomen.

4.10 Meubilair

De kern van het plan is een kwaliteitsvol en duurzaam beeld te ontwikkelen, in de beeldkwaliteit van de gebouwen en in de inrichting van het openbaar gebied. Alle inrichtingselementen dienen dit te ondersteunen. Het beeldkwaliteitplan stelt de kaders en toont de context. In het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) is verder uitgewerkt hoe het openbaar gebied wordt ingericht. Het gebruik van opdringerige kleuren en vormen worden gemeden. Gestreefd wordt naar een rustig beeld, dat in de loop der jaren aan kwaliteit zal winnen: mooi, schoon en veilig.



Verlichtingsarmatuur Bocage.

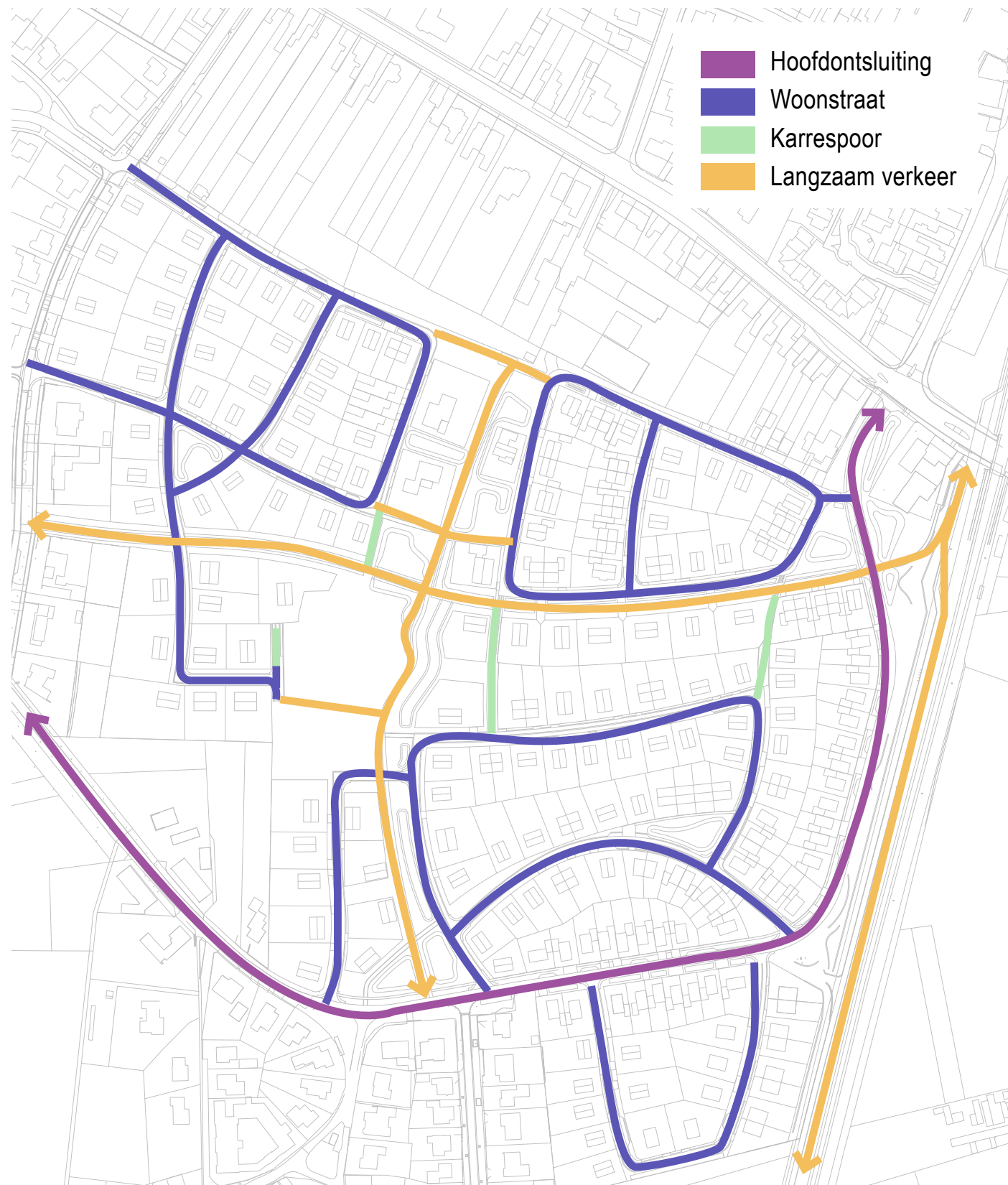
4.11 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zoals transformatorkasten worden gepositioneerd op plekken waar ze zich bescheiden manifesteren, in ieder geval op een plek achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing. Deze objecten worden zoveel als mogelijk begrensd door hagen, van het type dat in de betreffende omgeving wordt toegepast.

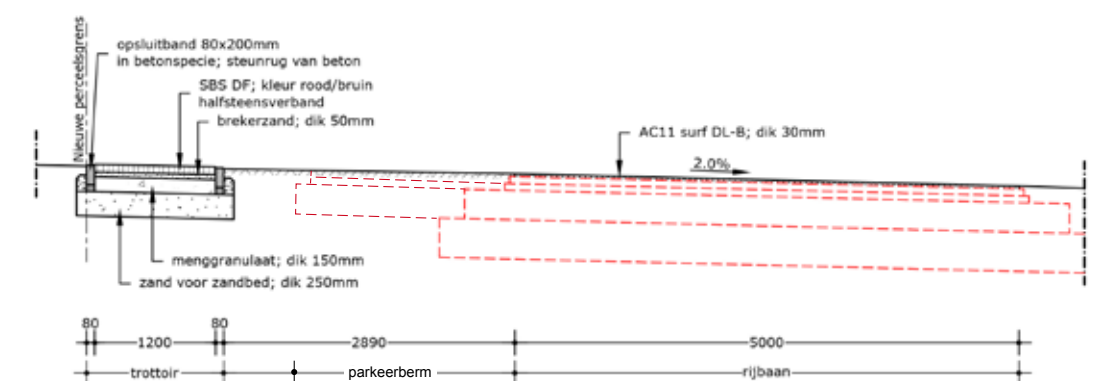
4.12 Geluidwerende voorziening langs het spoor

Langs het spoor is een groene geluidwering gerealiseerd die bestaat uit een combinatie van een wal met schanskorven. De schanskorven zijn 'korven' gevuld met stenig materiaal die het geluid goed absorberen en waarmee je steil kunt bouwen. Hierdoor is de wal, dicht bij het spoor, snel op de vereiste hoogte. De schanskorven raken in de loop der jaren door spontane vestiging van planten begroeid. De binnen(Bocage)kant van de wal is minder steil. Op deze flauwe zijde wordt beplanting aangebracht, waarmee de 'voornamen route' en daarmee de entree van Bocage een groene begeleiding krijgt. In het zuidelijke deel van Bocage is de geluidwering tegelijkertijd de grens van de achtertuinen.

4 Openbaar gebied



Profiel hoofdontsluiting



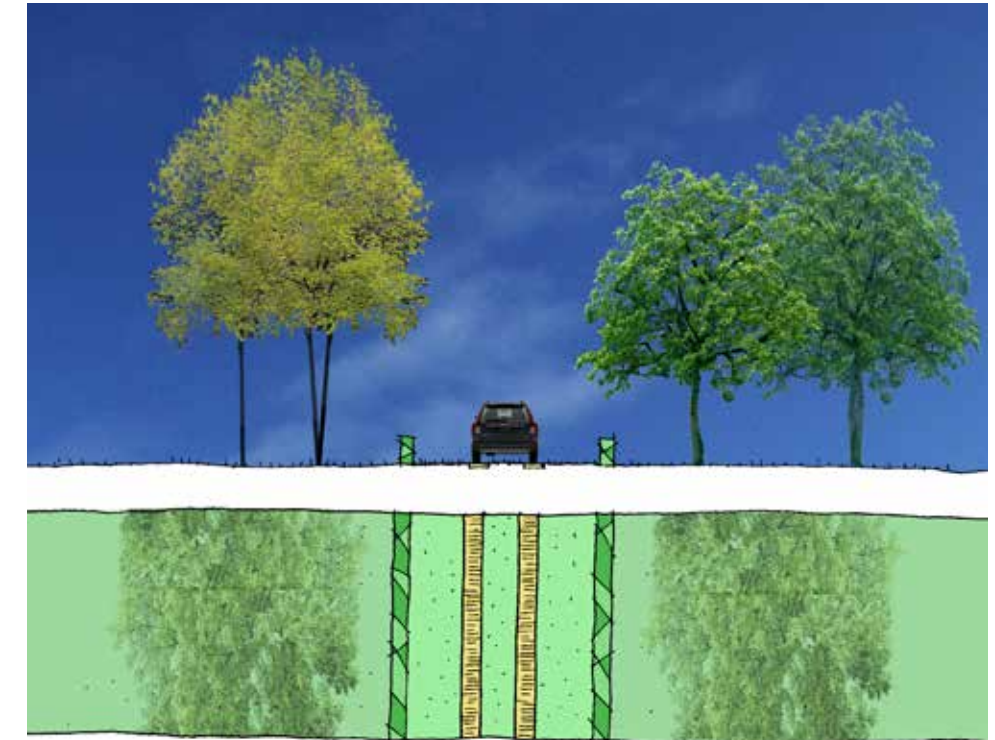
4 Openbaar gebied



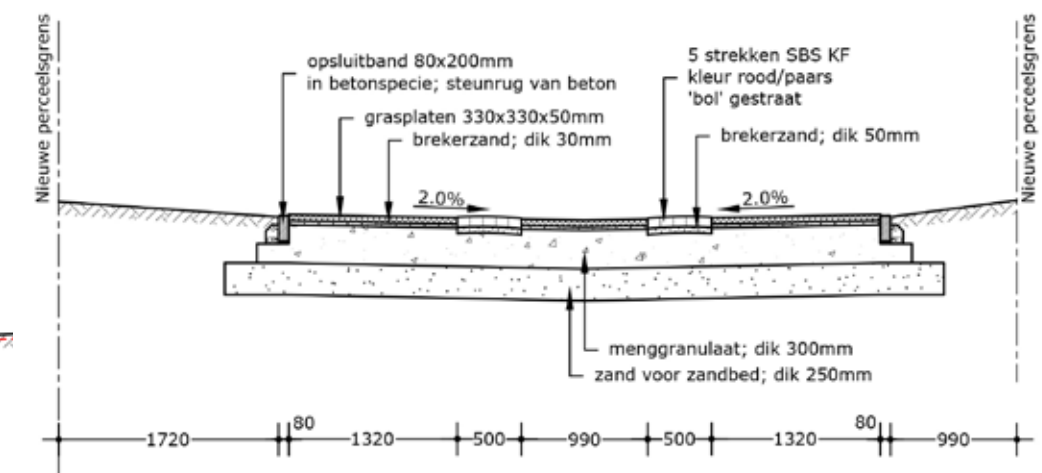
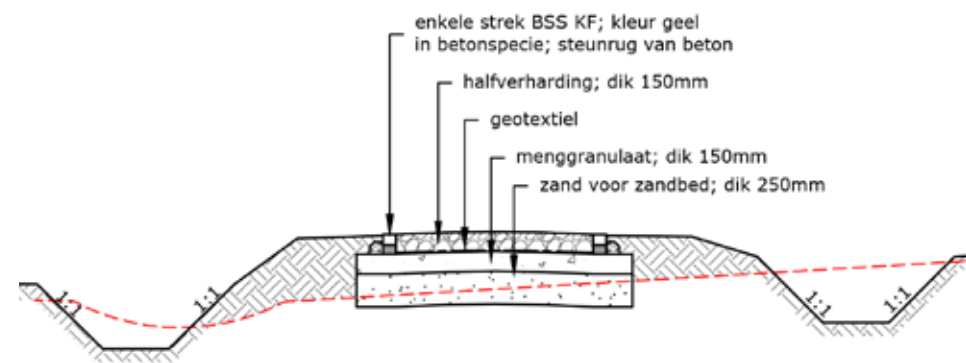
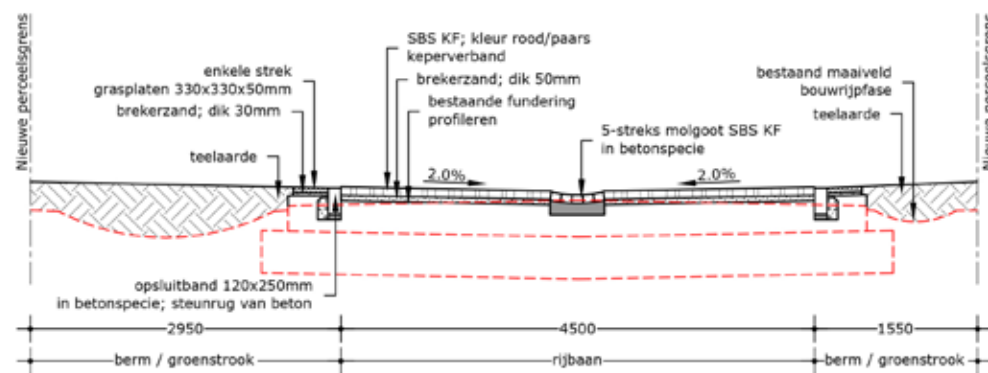
Profiel woonstraat



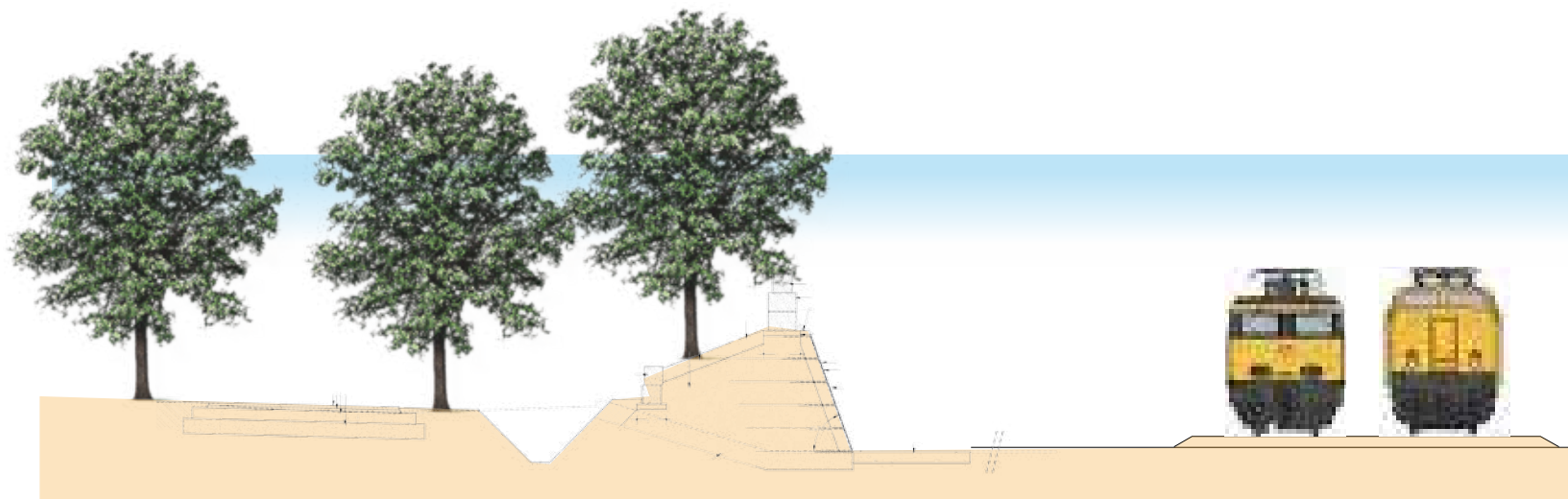
Profiel historische route



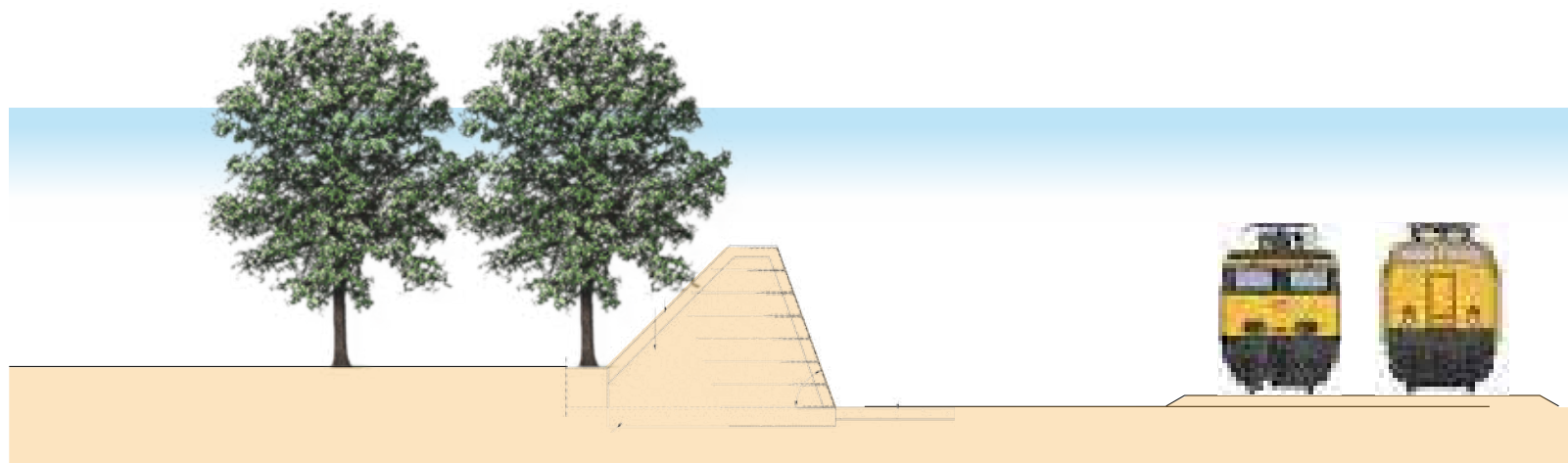
Profiel karrespoor



4 Openbaar gebied



Profiel geluidwerende voorziening (noord)



Profiel geluidwerende voorziening (zuid)



BIJLAGE 4



KADERNOTA INKOOP- EN AANBESTEDINGSBELEID

Inhoudsopgave

INLEIDING

1. Definities

2. Gemeentelijke doelstellingen

3. Juridische uitgangspunten

- 3.1 Algemeen juridisch kader
- 3.2 Uniforme documenten
- 3.3 Algemene beginselen bij Inkoop
- 3.4 Grensoverschrijdend belang
- 3.5 Mandaat en volmacht
- 3.6 Afwijkingsbevoegdheid

4. Ethische en ideële uitgangspunten

- 4.1 Integriteit
- 4.2 Duurzaam inkopen
- 4.3 Innovatie

5. Economische uitgangspunten

- 5.1 Product- en marktanalyse
- 5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie
- 5.3 Lokale economie en MKB
- 5.4 Samenwerkingsverbanden
- 5.5 Bepalen van de inkoopprocedure
- 5.6 Raming en financiële budget
- 5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

6. Organisatorische uitgangspunten

- 6.1 Inkoopproces
- 6.2 Inkoop in de organisatie
- 6.3 Verantwoordelijken

Inleiding

De Gemeente spant zich continu in voor een (verdere) professionalisering van de Inkoop- en aanbestedingspraktijk. In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen Inkoop in de Gemeente plaatsvindt.

De Gemeente leeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien Inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continu bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit beleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente. Daarnaast gaat de Gemeente bij het Inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van:

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

1. Definities

In dit Model Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Gemeente	De Gemeente Echt-Susteren, zetelend aan de Nieuwe Markt 55 te Echt.
Inkoop	(Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EG en 2014/24/EG.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener'.
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

2. Gemeentelijke doelstellingen

De Gemeente wil met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

a. Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.

De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop - en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De Gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor Ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

b. Een integrale, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.

Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de Contractant en in wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

c. Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijs - kwaliteit verhouding.

Bij het Inkopen van Werken, Leveringen en Diensten kan de Gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.

d. Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente.

Inkoop moet tenslotte ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van Inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

e. De Gemeente stelt een administratieve lastenverlichting voor zowel zichzelf als voor Ondernemers voorop.

Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de Gemeente hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). De Gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van de uniforme 'eigen verklaring'.

f. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de Gemeente restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

Aanbestedingswet:

Dit gewijzigde wettelijke kader implementeert de Europese Richtlijnen 2014/23/EG (overheidsopdrachten) en 2014/24/EG (concessies voor diensten en werken). Deze wet biedt één kader voor overheidsopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.

Europese wet- en regelgeving:

Wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. Actuele richtlijnen vormen de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.

Burgerlijk wetboek:

Het wettelijke kader voor overeenkomsten.

Gemeentewet:

Het wettelijke kader voor gemeenten.

3.2 Uniforme documenten

De Gemeente streeft ernaar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. De Gemeente past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Aanbestedingsreglement werken 2016 (ARW 2016)
- Uniforme klachtenregeling-bij aanbestedingen van de gemeente Echt-Susteren
- Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten
- Gemeentelijke Inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT)
- Gids Proportionaliteit

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De Gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten boven de (Europese) drempelwaarden en bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten onder de (Europese) drempelwaarden met een duidelijk grensoverschrijdend belang de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

- **Gelijke behandeling:** Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid):** De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De

Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.

- **Wederzijdse erkenning:** Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

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

3.4 Grensoverschrijdend belang

Voorafgaand aan Inkoop vindt een objectieve toets plaats of sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang past de Gemeente de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten waarbij buiten Nederland gevestigde Ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse.

Of een overheidsopdracht of een concessieovereenkomst een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht en de plaats waar de opdracht moet worden uitgevoerd. Voor overheidsopdrachten of concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang, zal de Gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit het transparantiebeginsel.

Een aankondiging van de te verstrekken opdracht zal de Gemeente op haar website plaatsen en/of in andere gebruikelijke platforms, zoals dagbladen.

3.5 Mandaat en volmacht

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

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

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

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.

De Gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes voor gemeenteraad, bestuur en ambtenaren. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. De Gemeente contracteert enkel met integere Ondernemers.

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

4.2 Duurzaam Inkopen

a. Bij Inkopen neemt de Gemeente milieuaspecten in acht.

De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De Gemeente streeft er mede vanuit de Cittaslow-gedachte steeds naar duurzaam in te kopen. Duurzaam Inkopen is het meenemen van sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

Bij de product- en marktanalyse inventariseert de Gemeente welke Werken, Leveringen of Diensten op het gebied van duurzaamheid op de markt worden aangeboden.

In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst worden duurzaamheidscriteria opgenomen.

De Gemeente kan kiezen om digitaal in te kopen (E-procurement, gebruik van e-mail etc.).

De Gemeente zal de aangeboden duurzame oplossingen monitoren. Op deze wijze kan zij een duurzame oplossing inbedden in de eigen organisatie van de Gemeente en haar werkwijze. Zij volgt daarbij door derden, zoals hierna genoemd, opgestelde duurzaamheidscriteria, namelijk:

PIANOO

Met betrekking tot een aantal 'productgroepen' zijn door Agentschap.nl zogenaamde 'duurzaamheidscriteria' opgesteld. Deze zijn te vinden op de website van PIANOO.nl.

CROW

Het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft bijvoorbeeld de duurzaamheidscriteria die betrekking hebben op de GWW-sector geschikt gemaakt voor toepassing in RAW-bestekken door middel van het opstellen van de 'RAW-Catalogus Bepalingen – Duurzaam Inkopen'.

b. Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.

Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – social return. In dit kader wordt verwezen naar de door de gemeenteraad op 1 november 2012 vastgestelde re-integratieverordening Wet Werk en Bijstand 2013 en naar de in 2016 vastgestelde convenant social return Midden-Limburg.

De Gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig - de participatie van arbeidsgehandicapten in het arbeidsproces. Daarnaast worden Werken, Leveringen en/of Diensten geweerd die onder niet aanvaardbare

arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

4.3 Innovatie

De Gemeente moedigt – daar waar mogelijk – innovatiegericht Inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht Inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'.

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.

De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het ‘product’ en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsultatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. De Gemeente acht een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk.

De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers (Contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De Gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop (waaronder de keuze van Ondernemer(s) en Contractant(en)), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.

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

5.3 Lokale economie en MKB

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

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

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

Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit zal de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en van onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

c. Samenwerkingsverbanden

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

5.4 Bepalen van de inkoopprocedure

Bij het bepalen van de inkoopprocedure hanteert de Gemeente de volgende methode:

De Gemeente zal – met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - bij de onderstaande bedragen (excl. btw) de volgende procedures hanteren, tenzij blijkt dat dit niet aansluit bij het type Inkoop en het karakter van de markt waarin de Ondernemers opereren. In dat laatste geval kan de Gemeente ook kiezen voor een andere procedure, aangezien het voor bepaalde Inkopen niet te kwantificeren is in een vast bedrag.

	Werken	Leveringen en Diensten	PPS-constructies Voor werken	Sociale en overige specifieke diensten	Concessie overeenkomsten
Enkelvoudig onderhands	Tot € 25.000	Tot € 10.000	Tot € 2.000.000	Tot € 750.000,00 Meest geëigende procedure	Tot Europese drempel werken (ook voor diensten) Meest geëigende procedure
Meervoudig onderhands 1	Tot € 50.000	Tot € 25.000			
Meervoudig onderhands 2	Tot € 2.000.000	Tot € 100.000			
Nationaal	Tot Europese drempel	Tot Europese drempel	Tot Europese drempel		
Europees	Vanaf Europese drempel	Vanaf Europese drempel	Vanaf Europese drempel	vanaf € 750.000,00	Vanaf Europese drempel werken (ook voor diensten)

Enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag

De Gemeente vraagt aan een plaatselijke ondernemer een offerte, voor zover de prijsstelling concurrerend is.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag 1

De Gemeente vraagt ten minste aan drie ondernemers, waarvan tenminste één plaatselijke ondernemer, voor zover deze de opdracht kan uitvoeren, offertes op.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag 2

De Gemeente vraagt ten minste aan vijf ondernemers, waarvan tenminste twee plaatselijke ondernemers, voor zover deze de opdracht kunnen uitvoeren, offertes op.

Nationaal aanbesteden

Onder de (Europese) drempelbedragen zal de Gemeente bij werken, levering/diensten vanaf

respectievelijk € 2.000.000 en € € 100.000 nationaal aanbesteden. De Gemeente zal voorafgaand aan de opdrachtverlening een aankondiging plaatsen.

Europees aanbesteden

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

5.4 Raming en financiële budget

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

5.5 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

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

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen,

1 Voortraject (Startformulier)

- Bepalen van inkoopbehoefte
- Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse)
- Raming en bepalen van het financiële budget
- Keuze Offerteaanvraag

2 Specificeren (Besteksfase)

- Opstellen van eisen en wensen
- Omschrijven van de opdracht
- Opstellen Offerteaanvraag

3 Selecteren (Gunningsfase)

- Eventuele voorselectie geïnteresseerde Ondernemers
- Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag, de website of Tendered
- Offertes evalueren
- Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving)
- Gunning aan winnende Ondernemer

4 Contracteren

- Teken en (raam) overeenkomst met (winnende) Contractant(en)
- Registreren getekende overeenkomst
- Informeren afgewezen Ondernemers

5 Bestellen

- Uitvoeren van de opdracht
- Eventueel met het doen van bestellingen

6 Bewaken

- Bewaken termijnen
- Controleren nakoming afgesproken prestaties
- Tijdige betaling facturen

7 Nazorg

- Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd
- Evalueren overeenkomst met Contractant

6.2 Inkoop in de organisatie

Inkoop is binnen de Gemeenten, conform het algemeen beleid, laag in de organisatie weggezet. Om erop toe te zien dat de inkoop conform regelgeving, effectief en efficiënt wordt ingevuld is een coördinerende, borgende en adviserende rol weggelegd bij de inkoopcoördinator c.q. inkoopadviseur. Daarmee is de inkoop van de gemeente decentraal gecoördineerd georganiseerd.

6.3 Verantwoordelijken

Inkoop wordt concreet uitgevoerd door het ambtelijk apparaat. De portefeuillehouder Inkoop is verantwoordelijk voor Inkoop. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Aldus vastgesteld op 7 maart 2017

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris

drs. J. W.M.M.J. Hessels
burgemeester

BIJLAGE 5

Grondnota 2019

Gemeente Echt-Susteren
Vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019

VOORWOORD

Deze actualisatie van de Grondnota 2014 tot de Grondnota 2019 is tot stand gekomen als coproductie van het team ruimtelijke domein (grondzaken) en de afdeling bedrijfsvoering, servicecentrum MER, die samen zorg dragen voor de ontwikkeling en uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid en het daaruit voortvloeiende grondbedrijf.

Er is in hoofdzaak sprake van een wisselwerking met de volgende vigerende wetgeving en beleidsdocumenten:

- Het Besluit Begroting en Verantwoording (Rijk)
- Het Provinciale Omgevingsplan Limburg en de bijbehorende POL-aanvullingen (provincie)
- Financiële verordening gemeente Echt-Susteren 2017 (gemeenteraad)
- De gemeentelijke Structuurvisie 2012-2025: "Ontwikkelen met kwaliteit" (gemeenteraad)
- De Gebiedsvisies (gemeenteraad)
- Hoofdlijnenakkoord 2018-2022 (gemeenteraad)
- De regionale structuurvisie wonen zorg en leefomgeving (gemeenteraad)
- Nota's betrekking hebbende op gemeentelijk accommodaties (gemeenteraad en College van B&W)
- De Nota reserves en voorzieningen (gemeenteraad)
- De Nota risicomanagement (gemeenteraad)
- De Jaarrekening (gemeenteraad)
- De Begroting (gemeenteraad)
- De Nota Kostenverhaal (gemeenteraad)
- De algemene aan- en verkoopvoorwaarden van de gemeente Echt-Susteren (College van B&W)
- Pachtprijzenbesluit (Rijk)
- Prijsbepaling gemeentelijke gronden (College van B&W)
- Wet Markt en overheid
- Wet vennootschapsbelasting

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	Pag. 3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	Pag. 5
HOOFDSTUK 2 DOEL GRONDNOTA, RUIMTELIJKE VISIE EN BELEID	Pag. 6
HOOFDSTUK 3 VORMEN VAN GRONDBELEID	Pag. 7
HOOFDSTUK 4 INSTRUMENTEN VOOR ACTIEF GRONDBELEID	Pag. 8
§ 4.1 Grondverwerving	Pag. 8
§ 4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten	Pag. 9
§ 4.3 Grondverwerving ten behoeve van wegreconstructies	Pag. 10
§ 4.4 Uitgifte	Pag. 10
§ 4.4.1 Uitgifte van bouw kavels	Pag. 11
§ 4.4.2. Uitgifte van bedrijfs kavels	Pag. 11
§ 4.4.3 Beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen	Pag. 11
§ 4.4.4 Uitgifte van overhoeken, paardenweides en overige gronden	Pag. 14
§ 4.4.5 Beleidsregels voor uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport)verenigingen	Pag. 17
§ 4.4.6 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van het algemeen belang	Pag. 18
§ 4.4.7. Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van commerciële activiteiten	Pag. 18
HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR FACILITEREND GRONDBELEID	Pag. 20
§ 5.1 Grondbeleid en Ruimtelijk Beleid	Pag. 20
§ 5.2 Grondbeleid en Structuurvisie	Pag. 20
§ 5.3 Grondbeleid en Bestemmingsplan	Pag. 21
§ 5.4 Afdeling Grondexploitatie	Pag. 21
§ 5.4.1 Privaatrechtelijke spoor	Pag. 21
§ 5.4.2 Publiekrechtelijk spoor	Pag. 22
§ 5.4.3 Het Exploitatieplan	Pag. 22
§ 5.5 Beleidsregels ter zake faciliterend grondbeleid	Pag. 23
HOOFDSTUK 6 FINANCIËN	Pag. 24
§ 6.1 Besluit Begroting en Verantwoording – grondbedrijfsfunctie	Pag. 24
§ 6.2 Grondexploitaties	Pag. 24
§ 6.3 Winst- en verliesneming	Pag. 27
§ 6.4 Reserves en voorzieningen	Pag. 28
§ 6.5 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	Pag. 29
§ 6.6 Overige opbrengsten	Pag. 29
§ 6.7 Stille reserves	Pag. 29
§ 6.8 Informatievoorziening	Pag. 30
BIJLAGEN	
1. Begrippenlijst en lijst van afkortingen	Pag. 31
2. Overzicht publiekrechtelijke instrumenten	Pag. 36
3. Kostenverhaal en grondexploitatie wet	Pag. 37
4. Vormen van Grondbeleid	Pag. 42

SAMENVATTING

Met het vaststellen van de Grondnota 2019 stelt de gemeenteraad het kader vast voor de gemeentelijke positie op de grondmarkt en de inzet van grondbeleidsinstrumenten. De Grondnota is van belang voor het eigen gemeentelijk handelen en in de communicatie met externe partijen en schept duidelijkheid, eenduidigheid, vermindert discussie en voorkomt willekeur.

In de Grondnota wordt de rolverdeling (taken) tussen de gemeenteraad en het College van B&W op het gebied van Grondbeleid inzichtelijk gemaakt. Binnen de door de Raad vastgestelde kaders heeft het College van B&W de bevoegdheid om het grondbeleid uit te voeren. In deze samenvatting zijn de belangrijkste beleidsregels per onderwerp uit de Grondnota in de hiernavolgende tabel neergelegd die de kern van het gemeentelijk grondbeleid vormen.

Keuze in te voeren grondbeleid	
Het College van B&W bepaalt per ontwikkeling afhankelijk van de omstandigheden en (grond) positie voor welke vorm van grondbeleid gekozen wordt.	Zie hoofdstuk 3 vormen van grondbeleid
Grondverwerving	
Het College van B&W formuleert per ontwikkeling waar nodig een verwervingsstrategie; het College van B&W doet zo nodig (het lukt niet om minnelijk te verwerven) voorstellen aan de Raad om te komen tot onteigening. Het College van B&W kan grondaankopen doen in gebieden waarvoor een exploitatiebegroting is vastgesteld. Het College van B&W zal haar aanbiedingen ter verwerving van gronden baseren op taxaties om ervoor te waken dat er een marktconforme prijs wordt betaald. Op basis van wetgeving (bv verbod van staatsteun) is het verplicht verwervingen te doen op basis van taxatie.	Zie hoofdstuk 4 instrumenten voor actief grondbeleid
Uitgifte gemeentelijke eigendommen	
Het College van B&W is bevoegd tot uitgifte van gemeentelijke eigendommen zoals bouwkavels en bedrijfskavels. Het uitgiftebeleid van de gemeente dient marktgericht te zijn met uitzondering van: 1 de uitgiftes waarvoor de Raad aanwijzingen heeft gegeven ingevolge de Mededingingswet (Wet markt en overheid); 2 de verkoop van overhoeken (overtollig snippergroen t/m 200 m ²); hiervoor stelt het College van B&W verkoopprijzen vast. Het gemeentelijk prijsbeleid (vaststellen van uitgifteprijsen) is een bevoegdheid van het College van B&W; bij verkoop van gemeentelijke eigendommen zal het College van B&W haar vraagprijs doorgaans baseren op een onafhankelijke taxatie.	Zie § 4.4 uitgifte
Uitgifte gemeentelijke landbouwgronden	
Het College van B&W zet de gemeentelijke landbouwgronden in ter realisering van een gewenste verandering in de inrichting van het buitengebied zoals o.a. vastgelegd in de structuurvisie en het bewerkstelligen van een goede agrarische structuur. Het College van B&W bevordert ruilingen van (landbouw) percelen ter realisatie van ruimtelijke doelen of een betere agrarische structuur. Het College van B&W wenst het gemeentelijk landbouwareaal in bezit te houden en verkoopt enkel in uitzonderingsgevallen landbouwpercelen.	Zie § 4.4.3 beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen
Faciliterend grondbeleid	
De Gemeenteraad heeft op 18 december 2012 de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 vastgesteld. Via deze structuurvisie is o.a. het	Zie hoofdstuk 6 structuurvisie;

zogenaamde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Echt-Susteren vastgesteld als basis om van initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen, kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen te vragen.	zie hoofdstuk 5 van de Grondnota
Bij een particuliere grondexploitatie wordt bij voorkeur een zogenaamde anterieure overeenkomst aangegaan waarbij afspraken worden gemaakt over de (her)ontwikkeling van de locatie.	Zie § 5.5 Beleidsregels ter zake faciliterend grondbeleid
Grondbeleid en financiën	
De baten en lasten van een gemeentelijke grondexploitatie zijn in de programmabegroting verantwoord onder het programma Economische zaken en Grondexploitaties.	Zie § 6.1 besluit begroting en verantwoording (BBV)
De financiële haalbaarheid van een project moet blijken uit de daarvoor opgestelde grondexploitatie.	Zie § 6.2 Grondexploitaties
De kosten en opbrengsten van de grondexploitatie worden opgenomen in een exploitatieopzet, een zogenaamd dynamisch model.	Idem
Grondexploitaties worden minimaal jaarlijks herzien.	Idem
Bij het opstellen van een exploitatieberekening wordt ook een risicoanalyse opgesteld. Jaarlijks wordt bij de actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd.	Zie § 6.5 Weerstandsvermogen en risicobeheersing
De gemeente Echt-Susteren hanteert het voorzichtigheids -en realisatieprincipe waar het gaat om winsten en verliezen. Dit principe is in regels vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoordingen.	Zie § 6.3 Winst- en verliesneming
De Algemene Reserve grondbedrijf (ARG) is een algemene reserve, waarmee alle positieve en negatieve resultaten van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie worden verrekend. In het licht van art. 43 BBV is de ARG een bestemmingsreserve. Deze wordt gevoed door • het toevoegen van batige saldi van afgesloten grondcomplexen • en uit tussentijdse winstnemingen vanuit lopende grondexploitaties; • opbrengsten van verkopen van vastgoed binnen de grondbedrijfsfunctie.	Zie § 6.4 Reserves en voorzieningen
De reguliere planning & control cyclus dient als informatievoorziening; er is een wisselwerking tussen de begroting en bijbehorende bestuursrapportages, de jaarrekening en de vaststelling en herziening van grondexploitaties.	Zie § 6.8 Informatie voorziening

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad, de Grondnota 2014 vastgesteld. Op grond van de gemeentelijke financiële verordening dient de gemeente te beschikken over een actueel vastgesteld beleidskader op welke wijze de gemeente haar grondbeleid vorm geeft. Het is derhalve noodzakelijk dat de Grondnota wordt geactualiseerd en opnieuw wordt vastgesteld.

Grondbeleid is het instrument om ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Die doelstellingen liggen op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling, openbare ruimte, infrastructuur, recreatie en natuur. Deze Grondnota dient o.a. als kader op welke wijze deze doelstellingen per locatie/onderdeel, met welke middelen en binnen welke randvoorwaarden bereikt kunnen worden.

De gemeente Echt-Susteren heeft de volgende eigendommen die een rol spelen in het kader van deze grondnota: landbouwgronden; groenstroken, infrastructurele werken, terreinen en/of gebouwen aan maatschappelijk onroerend goed,, uit te geven bouwkvavels, uit te geven bedrijfskvavels, bossen, natuurterreinen, openbaar groen, waterwegen, volkstuinten, aanlegplaatsen, woonwagten-standplaatsen en wateren.

Grondbeleid is eveneens, een in het Besluit begroting en verantwoording (BBV) voorgeschreven verplichte paragraaf in de begroting en jaarrekening. Het grondbeleid dient zodanig te worden neergelegd dat er concreet inzicht wordt geboden in de exploitaties in relatie tot het ruimtelijke beleid, de risico's in relatie tot het weerstandsvermogen en de afweging per locatie tussen actief grondbeleid, publiek-private samenwerking of kostenverhaal.

In deze nota worden enkel de beleidskeuzes gepresenteerd die neergelegd zijn in beleidsregels en treft u geen theoretische beschouwingen aan van alle instrumenten die samenhangen met het voeren van een grondbeleid. Een voorbeeld: Als beleidsregel wordt gesteld: "De gemeente Echt-Susteren zal zo nodig gebruik maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten". In deze nota wordt niet verder ingegaan op wat de Wet Voorkeursrecht gemeenten inhoudt, aangezien hiervoor veel beter (juridische) literatuur op nageslagen kan worden. Ook is de ervaring, dat wet- en regelgeving snel wijzigt, waardoor een nota waarin veel theoretische beschouwingen worden gegeven snel verouderd. De lezer die behoefte heeft aan meer achtergrondinformatie kan het dossier Grondbeleid op het internet raadplegen op het adres: www.rijksoverheid.nl of contact opnemen met de vakafdeling: Team ruimtelijk domein.

Via de begrotingscyclus legt het College van B&W jaarlijks verantwoording af inzake het gevoerde grondbeleid. Ook wordt u via de geactualiseerde exploitatiebegrotingen geïnformeerd over de laatste (financiële) stand van zaken.

Leeswijzer

Met het opstellen van deze nota wordt getracht een compleet beeld te schetsen van het actuele juridische kader voor het grondbeleid en de beleidskeuzes die gemeente daarin maakt.

Volgend op de inleiding in hoofdstuk 1 komt in hoofdstuk 2 het doel en inhoud van de Grondnota aan de orde. In hoofdstuk 3 worden de vormen van grondbeleid besproken. De grondbeleidsinstrumenten die aan de orde zijn bij een actief grondbeleid komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 komen de instrumenten voor faciliterend grondbeleid voor het voetlicht en worden de mogelijke samenwerkingsvormen aangestipt. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op het financieel aspect van grondbeleid, hoe wordt omgegaan met winst- en verliesneming, reserves en voorzieningen en welke relatie er ligt met de Algemene dienst.

HOOFDSTUK 2 DOEL GRONDNOTA, RUIMTELIJKE VISIE EN BELEID

Het doel van de nota grondbeleid is vierledig:

- Transparantie bieden over de wijze waarop de gemeente opereert op het gebied van grondbeleid en welke keuzes zij maakt in het al dan niet actief optreden op de grondmarkt om beleidsdoelen te realiseren;
- Vastleggen van de rolverdeling tussen het College van B&W en de raad op het gebied van grondbeleid;
- Het verschaffen van een beleidskader voor afwikkeling van grondzaken van het vaststellen van (algemene) voorwaarden, prijsbeleid betrekking hebbende op vastgoed;
- Vastleggen van de financiële kaders van het grondbeleid.

Onder het gemeentelijk grondbeleid wordt in deze nota verstaan: "het op een zodanige wijze handhaven van het bestaande grondgebruik, danwel het realiseren van de gewenste veranderingen in het grondgebruik, zodat dit past in de door de gemeente Echt-Susteren geformuleerde doelstellingen onder andere in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en daarbij behorend financieel beleid". Onder andere ten behoeve van de verwezenlijking van haar ruimtelijk beleid dient de gemeente Echt-Susteren dus een grondbeleid te voeren.

Bevoegdheidsverdeling

Het voeren van grondbeleid is vrijwel volledig een bevoegdheid van het College van B&W. Op grond van artikel 160 Gemeentewet is het College van B&W bevoegd tot het besluiten tot uitvoeren van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Voor zover samenhangend met deze privaatrechtelijke rechtshandelingen gelden benodigd zijn, is de gemeenteraad hiervoor het bevoegd orgaan om de benodigde gelden te voteren. Naast zijn controlerende taak heeft de raad een koers- en kaderstellende taak in het grondbeleid. Deze koers- en kaderstellende taak krijgt vorm in het vaststellen van de Grondnota. Dit levert het volgende tabel op:

Taak	Orgaan	Instrument
Kaders stellen	Gemeenteraad	Grondnota Paragraaf Grondbeleid bij begroting
Uitvoeren	College van B&W	Vaststellen uitgifteprijs Vaststellen algemene voorwaarden Gronduitgifte Aankopen Sluiten overeenkomsten
Toetsen	Gemeenteraad	Meerjarenperspectief Grondexploitaties Jaarrekening

Bestuurlijke doelen

Het Rijk, de provincie en de gemeente hebben (ruimtelijke) doelstellingen geformuleerd.

Het grondbeleid is dienstig aan het ruimtelijk beleid en erop gericht op basis van de daaruit volgende behoefte (ruimtelijk beleid/volkshuisvesting) produceren van bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw, bedrijven en maatschappelijke functies.

De gemeentelijke bestuurlijke doelen zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Hoofdlijnenakkoord 2018-2022.

HOOFDSTUK 3 VORMEN VAN GRONDBELEID

Actief en passief (faciliterend) Grondbeleid

Er is sprake van actief grondbeleid als de gemeente zelf grond verwerft of reeds in eigendom heeft en exploiteert door realisatie van de bestemming, ontwikkeling en vervolgens overgaat tot verkoop. Bij deze vorm van grondbeleid heeft de gemeente een initiërende en actieve rol en heeft zij de regie in eigen handen.

Bij een passief grondbeleid laat de overheid, de aankoop en exploitatie van grond over aan de markt (private partijen). Bij het voeren van een passief grondbeleid, ook wel genoemd faciliterend grondbeleid verandert de gemeentelijke rol van initiator in een voorwaardenscheppende en toezichthoudende rol. Hiervoor beschikt zij over ruimtelijke instrumentarium, milieu- en bouwregelgeving en instrumenten voor het verhalen van kosten.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijlage 4 (vormen van grondbeleid).

Uit zowel financieel oogpunt als uit een oogpunt van een effectieve ruimtelijke planning kan het voeren van een actief grondbeleid interessant zijn. Daarentegen geldt dat uit oogpunt van financiële haalbaarheid en risicospreiding soms een terughoudende rol van de gemeente is gewenst. In de praktijk kan het ook voorkomen, dat een actief grondbeleid niet gevoerd kan worden omdat bijvoorbeeld projectontwikkelaars al een grondpositie hebben. In die gevallen dient de gemeente derhalve ongewild passief grondbeleid te voeren. Het te voeren grondbeleid dient daarom te voorzien in een aanpak waarin zowel een sturende invloed aanwezig is voor gemeentelijke exploitatie, als waarin een instrumentarium wordt geboden waarbij randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan particuliere grondexploitatie.

Publiek private samenwerking (PPS)

PPS kan als een mengvorm van actief en passief grondbeleid worden beschouwd.

De gemeente Echt-Susteren zal samenwerken met private partijen op het terrein van de grondexploitatie als dit voor de gemeente voordelen oplevert. In bijlage 4 behorend bij deze nota zijn de hoofdvormen weergegeven binnen de PPS.

De volgende beleidsregels zijn vastgesteld:

Samenwerking met private partijen op het terrein van de grondexploitatie verdient serieuze overweging, indien deze vorm van samenwerking voor de gemeente een duidelijke meerwaarde biedt ten opzichte van actief grondbeleid of passief grondbeleid;

Uitgangspunten voor samenwerking kunnen betrekking hebben op onder meer de spreiding van financiële risico's, marktgerichte marketing en acquisitie, inbreng van deskundigheid, efficiencyvoordeel bij uitvoering van werken, en versnelde mogelijkheden van planrealisatie.

Randvoorwaarde voor de totstandkoming van publiek-private samenwerking is dat de uitoefening van maatschappelijke en publiekrechtelijke vastgestelde taken en bevoegdheden niet wordt doorkruist. Voorts is voorwaarde dat in een vroegtijdig stadium inzicht bestaat omtrent de meerwaarde en risicospreiding en –beheersing met betrekking tot samenwerking met private partijen.

beleidsregel

Het College van B&W bepaalt per ontwikkeling afhankelijk van de omstandigheden en (grond)positie voor welke vorm van grondbeleid gekozen wordt, binnen de kaders zoals gesteld door de gemeenteraad.

Wet Bibob

Op basis van de wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, verder te noemen wet Bibob is de wet Bibob ook van toepassing op vastgoedtransacties. De gemeente zal haar wederpartij op het gemeentelijk Bibob-beleid wijzen.

HOOFDSTUK 4 INSTRUMENTEN VOOR ACTIEF GRONDBELEID

Onder actief grondbeleid verstaan wij dat de gemeente zelf de nodige gronden verwerft, ze tijdelijk beheert, ze bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft. De gemeente kan dan zelf bepalen welke bestemmingen wanneer gerealiseerd moeten worden en heeft dus de regie in handen.

De instrumenten die de gemeente kan gebruiken bij het hanteren van grondbeleid zijn:

- aankoop op basis van minnelijke verwerving;
- het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- het toepassen van de Onteigeningswet.

Op grond van Europese regelgeving is het niet toegestaan dat via gronduitgifte of via verwervingen concurrentievervalsing ontstaat. Hieruit volgt dat transacties van vastgoed aantoonbaar marktconform dienen te zijn. Daarnaast dient de gemeente de Wet Markt en Overheid in acht te nemen. Deze wet heeft tot doel zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren.

Hieruit volgt de beleidsregel dat grondaankopen en grondverkoop volgens een vaste, door het college te bepalen procedure dienen te verlopen, die naar buiten toe helder en transparant werkt.

§ 4.1 Grondverwerving

Grondverwerving algemeen

Er is sprake van grondverwerving indien de gemeente door grondaankoop, -ruil of onteigening grond in eigendom verkrijgt, dan wel grond gebruiksvrij wordt gemaakt met het oog op het realiseren van de ruimtelijke visie. In deze paragraaf komen de verschillende grondverwervingsinstrumenten en daarbij behorende beleidskeuzes aan de orde.

beleidsregels

1. De kosten van verwerving vormen onderdeel van een in breder verband opgestelde analyse naar de noodzaak risico's en kansen van verwerving. Vroegtijdig inzicht in eigendomsverhoudingen en andere relevante factoren (denk hierbij aan eventueel aanwezige verontreinigingen) met betrekking tot de te verwerven gronden is een voorwaarde voor de totstandkoming van een effectief en planmatig verwervingsbeleid; Het doel van een dergelijke analyse is het verkrijgen van een verbeterd inzicht in de uiteindelijke juridische en economische mogelijkheden en gevolgen van verwerving;
2. Een actief verwervingsbeleid betekent, dat voortdurend moet kunnen worden ingespeeld op gewijzigde marktontwikkelingen, zodanig dat de planuitvoering niet onnodig wordt vertraagd en speculaties van derden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Het verdient aanbeveling om bij grote plannen (bijv. nieuw bedrijventerrein) de verwervingsstrategie te vertalen in een door het College van B&W vast te stellen verwervingsplan waarin alle in de toekomst ten behoeve van bepaalde bestemmingsplannen te verwerven objecten worden opgenomen. Tot dit plan behoren de volgende elementen: Tijdstip en tempo van verwerving, Keuze voor actief grondbeleid of faciliterend grondbeleid, Aankooprijksbeleid, Kostenverhaalsbeleid, specifieke aankoopvoorwaarden;
3. Voornoemde analyse en verwervingsplan kunnen uit strategische overwegingen geen openbare stukken zijn. Immers met deze informatie zouden andere spelers op de grondmarkt het beleid van de gemeente kunnen doorkruisen.

Grondaankoop

Van grondaankoop is sprake als de gemeente financiële middelen inzet om grond in eigendom te verwerven. Criteria die de gemeente hanteert bij de afweging om al dan niet tot grondaankoop over te gaan, kunnen in het kader van deze nota, gelet op de grote diversiteit van voorkomende omstandigheden, slechts in algemene termen worden benoemd. Immers elke situatie is weer anders. In dit verband spelen uiteraard de aard, de grootte en de situering van het perceel een rol, maar zal ook rekening moeten worden gehouden met de mate waarin het algemeen

maatschappelijke belang gediend is met de grondaankoop en het actuele klimaat op de grondmarkt in relatie tot de prijsstelling.

Uiteraard is de gemeente, bij een aanstaande aankoop als marktpartij, gebaat bij het in eigendom verwerven van grond(en) tegen zo laag mogelijke kosten.

Beleidsregel

De gemeente betaalt niet meer dan de marktconforme waarde op basis van een op te stellen taxatierapport en onderhandelingsresultaat. Indien er een hogere prijs wordt betaald dan de marktconforme waarde kan er mogelijk sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun. Ook geldt dat er normaliter enkel gronden aangekocht worden indien de samenhangende aankoopkosten verantwoord kunnen worden in een sluitende exploitatiebegroting.

Voor zover gronden nog niet in een gebied liggen waarvoor een exploitatiebegroting is vastgesteld, maar waar de gemeente wel een ruimtelijke ontwikkeling tot stand wenst te brengen, kan het wenselijk zijn met het oog op deze ruimtelijke ontwikkeling over te gaan tot grondaankoop als deze kans zich voordoet. In de begroting kan derhalve worden voorzien in een bedrag, dat het College van B&W de mogelijkheid geeft om gelegenheidsaankopen te doen ter hoogte van het bedrag zoals vastgelegd in de begroting.

Grondruil

Van grondruil is sprake als grond als ruilmiddel wordt ingezet om grond, in bezit van derden, te verwerven met de doelstelling maatschappelijk gewenst ruimtegebruik te realiseren.

Onteigening

De Onteigeningswet voorziet in de mogelijkheid om in het kader van het algemeen belang en tegen vooraf verzekerde schadeloosstelling onder dwang eigendom te ontnemen. Uiteraard zal de gemeente proberen minnelijk te verwerven. Een onteigeningsprocedure heeft een lange doorlooptijd van doorgaans 2 jaren.

Als beleidsregel geldt dat indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, de gemeente gebruik zal maken van het onteigeningsinstrument. Zo nodig (planning project) wordt het onteigeningsinstrument gelijktijdig met de eerste minnelijke onderhandelingen in gang gezet.

Inzet van pachtvrije gronden

Beleidsregel is dat bij de realisatie van economische hoogwaardige bestemmingen, zoals woningbouw en bedrijventerrein er zo min mogelijk gebruiksvrije landbouwgronden als ruilgrond zullen worden aangewend. Vanwege fiscale en bedrijfsvoeringstechnische redenen hebben agrariërs echter veelal groot belang bij toedeling van vervangende gronden; agrariërs zullen derhalve niet snel genoegen nemen met louter een financiële schadeloosstelling. In de paragraaf § 4.4.3 Beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen is neergelegd op welke wijze de gemeente probeert te bewerkstelligen dat er een strategische pachtvrije grondvoorraad voorhanden blijft, om eventueel ruilingen tot stand te brengen ter verwerving van gronden benodigd voor projecten.

§ 4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten geeft gemeenten het wettelijke recht (en geen plicht) van voorrang op de verwerving van onroerende zaken. Voorkeursrecht houdt in dat eigenaren voordat zij tot vervreemding overgaan eerst de gemeente in de gelegenheid dienen te stellen om de betreffende onroerende zaak te verwerven. Deze wet kent drie doelen:

- het versterken van de regierol van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid,
- meer inzichtelijkheid in de grondmarkt en
- prijsbeheersing.

Beleidsregel is dat de gemeente Echt-Susteren, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, niet zal aarzelen gebruik te maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

§ 4.3 Grondverwerving ten behoeve van wegreconstructies

Inzake grondverwerving ten behoeve van een wegreconstructie (vernieuwing weg, trottoir, riolering) kunnen zich de volgende situaties voordoen:

1. Weliswaar is de gemeente Echt-Susteren geen kadastraal eigenaar van gronden, maar betreffende gronden horen sinds jaar en dag tot de publieke ruimte en worden door de gemeente onderhouden (ondergrond trottoir; kadastraal in eigendom van particulier);
2. De benodigde grond is daadwerkelijk eigendom en in gebruik bij betreffende particulier;
3. De gemeente is kadastraal eigenaar, maar de gronden zijn in gebruik bij een particulier.

Dit levert de volgende beleidsregels op:

- Ad. 1 De gemeente is bereid de kadastrale eigendom van die gronden die reeds sinds jaar en dag tot de openbare ruimte behoren om niet (zonder vergoeding) of tegen een symbolisch bedrag (€ 1,-) in kadastrale eigendom over te nemen. De kadastrale eigenaar is hiermee formeel verlost van zijn plicht tot onderhoud.
- Ad. 2 Veelal laat de aan te bieden grondverwervingsprijs met bijbehorende schadeloosstellingen door een onafhankelijk taxateur vaststellen. De aankoopkosten dienen doorgaans te worden verantwoord in een sluitende exploitatiebegroting.
- Ad. 3 De gemeente treedt in overleg met de particulier om te bewerkstelligen dat het benodigd perceelsgedeelte door de gemeente ingezet kan worden ten behoeve van de reconstructie en desnoods zal een ontruimingsprocedure worden gestart.

Aankopen van tuinen ten behoeve van trottoir

Voor zover de beoogde ondergrond voor trottoir is ingericht als tuin, wordt de aankoopprijs van deze ondergrond vastgesteld door taxatie. Hier wordt een maximum aan verbonden. Omwonenden hebben immers belang bij de realisering van een trottoir die de verkeersveiligheid ten goede komt. Aanvullende schadeloosstelling in verband met eventuele verplaatsing van erfafscheidingen en/of herinrichting van tuin neemt de gemeente incidenteel wel voor haar rekening. Deze beleidslijn brengt met zich mee dat incidenteel trottoir niet gerealiseerd kan worden omdat geen overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaar.

§ 4.4 Uitgifte

Door gronduitgifte stelt de gemeente gronden ter beschikking aan derden. Dit kan via grondverkoop, grondruiling, verhuur, bruikleening, het vestigen van zakelijke rechten op gemeente-eigendom etc.

De keuze voor het voeren van een actief grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf bepaalt op welke wijze zij de gronden uitgeeft, aan wie en tegen welke prijzen dit gebeurt. Het uitgangspunt voor het uitgiftebeleid van de gemeente is dat bouwgrond in beginsel in volledige eigendom wordt uitgegeven. Het College van B&W kan in een specifiek project om strategische en/of maatschappelijke redenen voor een andere uitgiftevorm kiezen (bv opstalrecht).

Als beleidsregel geldt dat het uitgiftebeleid marktgericht dient te zijn. Indien de gemeente overgaat tot uitgifte waarbij geen marktconforme prijzen in rekening worden gebracht, kan er mogelijk sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun.

Bij verkoop van gemeente-eigendom zal de waarde van de grond worden bepaald aan de hand van een combinatie van een aantal grondkenmerken: marktwaarde, locatie, functie c.q. bestemming en fysieke eigenschappen.

De invloed van het gemeentelijk beleid bij gronduitgifte komt tot uitdrukking in de voorwaarden en bedingen (bijv. anti-speculatiebeding, verplichting tot bebouwing) waaronder de uitgifte plaatsvindt,

alsmede bij het formuleren van selectiecriteria bij de keuze van de contractpartij.

De gemeente Echt-Susteren streeft er naar het beheer van de publieke gronden zo optimaal mogelijk te organiseren om zodoende een maximale functievervulling trachten te bereiken tegen acceptabele kosten. In voorkomende gevallen kan dat betekenen dat gronden verkocht worden aan daarvoor bestemde instellingen, organisaties en particulieren. Gronden waarvan is vastgesteld, dat deze beter beheerd kunnen worden, komen in aanmerking voor verkoop aan of beheer door deze beherende instellingen, organisaties en particulieren.

§ 4.4.1 Uitgifte van bouw kavels

Gezien het in de Huisvestingswet neergelegde recht op vrije vestiging worden er bij uitgifte van bouw kavels geen eisen gesteld ten aanzien van sociale of economische gebondenheid.

Wel zal in het geval uitgifte van bouw kavels aan de orde is, eerst gericht worden geadverteerd zodat “eigen inwoners” eerder op de hoogte van de kaveluitgifte zijn.

De uitgifte prijzen van bouw kavels zijn gebaseerd op marktconforme prijzen. Voor zover er uitgeefbare gemeentelijke bouw kavels zijn, zullen uitgifte prijzen door het College van B&W worden vastgesteld. Inzake uitgiftes van bouw kavels worden de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Echt-Susteren met o.a. bevattende een bouwplicht van toepassing verklaard.

§ 4.4.2 Uitgifte van bedrijfs kavels

De gemeente heeft op dit moment slechts beperkt bedrijfs kavels beschikbaar voor uitgifte.

Indien zich een kandidaat koper meldt, treedt hij in overleg met de gemeentelijke bedrijfscontactfunctionaris die zich een beeld vormt van de kandidaat-koper/het bedrijf dat zich wil gaan vestigen. Indien de gemeente bedrijfs kavels kan uitgeven geldt het criterium: “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”.

Voorwaarden waar elke koper aan dient te voldoen

Uiteraard wordt verkocht met het oog op creëren van bedrijvigheid, reden dat de gemeente aan haar kopers, een bouwplicht en een anti-speculatiebeding oplegt. Van daadwerkelijke verkoop van de bedrijfskavel kan pas sprake zijn indien het bedrijf dat zich wil vestigen haar omgevingsvergunning (vergunning) nagenoeg rond heeft. Het beoogd bouwplan van de kandidaat koper, dient te voldoen aan het bestemmingsplan of de voorwaarden voor een binnenplanse ontheffing of de redelijke eisen van welstand.

§ 4.4.3 Beleidsregels inzake uitgifte (landelijke) eigendommen

Deze gemeente heeft zo'n circa 880 ha landbouwgrond in eigendom. Het overgrote deel van deze gronden zijn regulier verpacht en hierover kan de gemeente derhalve niet vrij beschikken. De boerenbedrijven hebben gezien de voortgaande schaalvergroting belang bij uitbreiding van hun bedrijfsoppervlakte. Voor zover gronden pachtvrij komen, hopen derhalve meerdere bedrijven om voor deze gronden in aanmerking te komen. Helaas kunnen gronden maar een keer toegedeeld worden en dit leidt tot teleurstellingen onder onze agrariërs. Gezien de hoeveelheid landbouwgronden die de gemeente heeft en het belang bij transparantie ter zake de uitgifte van landbouwgronden worden ten aanzien van dit item relatief veel beleidsregels gesteld. Naast voornoemde landbouwgronden heeft deze gemeente ca. 289 ha natuurgebied in bezit waarvan 267 ha bos.

Beleidsregels:

1. Het beleid is erop gericht, dat de gemeente Echt-Susteren haar landbouwgronden inzet ter realisering van een gewenste verandering in de inrichting van het buitengebied (o.a. plattelandsontwikkeling en het bewerkstelligen van een goede agrarische structuur.

2. Het College van B&W wenst het gemeentelijk landbouwareaal zo veel mogelijk in bezit te houden en verkoopt enkel in uitzonderingsgevallen landbouwpercelen.
3. De gemeente Echt-Susteren wenst een strategische pachtvrije grondvoorraad aan te houden om ruilingen tot stand te brengen ter verwerving van benodigde gronden voor projecten.
4. Er wordt gestreefd bij verwervingen ook van agrariërs, schadeloosstellingen zoveel mogelijk enkel in geld uit te betalen om zo min mogelijk gebruiksvrije landbouwgronden als ruilgrond te hoeven inzetten. Vanwege fiscale en bedrijfsvoeringstechnische redenen hebben agrariërs echter veelal groot belang bij toedeling van vervangende gronden; agrariërs zullen derhalve niet snel genoegen nemen met louter een financiële schadeloosstelling.
5. Bij grote vraag naar ruilgronden in het kader van benodigde verwervingen ten behoeve van projecten zal eventueel gemeentelijke pachtgrond ontpacht worden. Bij onderhandelingen om te komen tot vervroegde pachtbeëindiging wordt bij de berekening van de pachtsafstandvergoeding rekening gehouden met de leeftijd van de pachter en zijn teeltplan; de berekening van de pachtsafstandsvergoeding zal gebaseerd worden op KWIN-normen en de overhandigde landbouwtellingen. De kosten van de ontpachtingen kunnen ten laste worden gebracht van de exploitatie ten behoeve waarvan ontpacht wordt.
6. Voor zover een pachter verzoekt tot aankoop van gemeentelijke pachtgronden geldt: de gemeente is enkel in bijzondere situaties bereid tot onderhandeling tot verkoop waarbij de pachter in ieder geval bereid moet zijn, de getaxeerde vrije waarde (in onverpachte staat) te betalen voor de pachtgronden en verkoop niet tot onaanvaardbare versnippering leidt;
7. Voor zover door een pachter wordt verzocht een gedeelte van de door hem gepachte gemeentegronden aan te kopen in verband met een gewenste uitbreiding van een bouwkaai zal de gemeente Echt-Susteren daar medewerking aan verlenen, waarbij de prijs door middel van taxatie wordt vastgesteld uitgaande van de waarde in onverpachte staat en rekening houdende met de (toekomstige) (bouw)bestemming.
8. Indien gronden niet per direct kunnen worden ingezet ter realisering van gewenste bestemmingen maar waarbij de gemeente wel belang heeft bij betreffende gronden als strategische grondvoorraad (gronden die beschikbaar blijven om gewenste ruilingen tot stand te brengen) zullen deze gronden op basis van pacht voor een korte periode (maximaal 6 pachtjaren) worden uitgegeven tegen een marktconforme vergoeding; voorzover de gemeente vrijkomende gronden niet nodig heeft als strategische grondvoorraad kunnen deze gronden ingezet worden ter verbetering van de agrarische structuur (toedeling aan nabij gelegen agrariërs die hun hoofdberoep in de landbouw hebben).
9. Op basis van de oude Pachtwet kon de verpachter met succes de pacht doen opzeggen in verband met het bereiken van de 65-jarige leeftijd door de pachter. Deze mogelijkheid is geschrapt bij de vernieuwing van het pachtrecht. Het is ongewenst met het oog op een dynamische landbouwsector dat oudere boeren voor de "hobby" of ten behoeve van onderpacht, pachtgronden in pacht houden. Dit is slecht voor de landbouwstructuur in de gemeente, reden dat in voorkomende gevallen, de gemeente de pacht opzegt, indien zij beoordeelt dat er geen sprake meer is van bedrijfsmatige pacht. Gezien recente jurisprudentie is dit een geldige reden (geen bedrijfsmatige pacht) om de pacht op te zeggen of te ontbinden. Uiteraard wordt in voorkomende gevallen allereerst het gesprek aangegaan met deze pachter om te beproeven of er tot vrijwillige pachtbeëindiging gekomen kan worden.
10. Voor zover gronden opnieuw verpacht dienen te worden, zal dit doorgaans niet geschieden via een reguliere pachtvereenkomst maar doorgaans via geliberaliseerde pachtvereenkomsten voor de periode van 6 jaren tegen een marktconforme pachtprijs. Na afloop van die periode kan dan opnieuw bezien worden of het gewenst is de pachtvereenkomst wederom aan te gaan voor een periode van 6 jaren; vanwege teeltechnische redenen heeft de pachter namelijk een gerechtvaardigd belang om voor een langere periode te kunnen beschikken over een pachtperceel, reden dat in principe uitgegaan wordt van perioden van 6 jaren. Dit geldt niet voor de percelen die de gemeente wenst aan te houden als strategische grondvoorraad; deze percelen worden voor een kortere periode dan 6 jaren in pacht aangeboden.
11. Voor zover een perceel kleiner dan 3 ha in aanmerking komt voor verstrekking in pacht op basis van een pachtvereenkomst voor een beperkte duur zal deze aan de aangrenzende grondgebruikers voor maximaal één jaar in pacht worden aangeboden uitgaande van een jaarlijks vast te stellen maximale pachtprijs. Bovendien moeten deze

aangrenzende grondgebruikers aan de volgende criteria voldoen:

- de pachter dient zijn hoofdberoep in de landbouw te hebben en dient zijn hoofdkomen uit zijn landbouwbedrijf te halen;
- de pachter dient over voldoende ondernemerschap en vakbekwaamheid te beschikken;
- de kandidaat pachter mag niet ouder zijn dan 67 jaar dan wel beschikken over een aannemelijke opvolger, ouder dan 16 jaar.

Door middel van loting zal tussen de diverse inschrijvers (aangrenzende grondgebruiker) worden bepaald, wie het in pacht aangeboden perceel op basis van een overeenkomst voor beperkte duur krijgt; Deze inschrijver zal voor zover het perceel in het pachtjaar daarop volgend ook nog voor beperkte duur worden verpacht uitgesloten worden van loting zodat de overige aangrenzenden een verhoogde kans op toedeling krijgen. Voor zover geen aangrenzende grondgebruiker, het aangeboden perceel in pacht wil hebben tegen de vastgestelde pachtprijs, zal het te verpachten perceel via een openbare inschrijving in pacht worden aangeboden, waarbij de hoogste inschrijver het perceel in pacht toegedeeld krijgt. Voor zover betreffend perceel in het opvolgend pachtjaar nog niet ingezet kan worden ten behoeve van gewenste ruilingen en de aangrenzenden hebben het perceel allen één jaar in pacht gehad, dan zal het perceel per inschrijving worden verpacht, dan wel het perceel wordt ingezet ten behoeve van bedrijfsversterking.

Percelen groter dan drie hectare worden via een inschrijvingsprocedure in pacht aangeboden waarbij de hoogste inschrijver het perceel in pacht toegedeeld krijgt.

12. Wat betreft de vaststelling van de hoogte van de pachtprizen streeft de gemeente naar een marktconforme pachtprijs waarbij de landelijke regels ter zake pachtprizen (pachtprijsbesluiten) leidend zijn. Aangezien op basis van de huidige regelgeving de pachtprijs van een perceel niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde, zal het College van B&W op basis van deze norm, de maximale in rekening te brengen pachtprijs bepalen.
13. Indien wordt verzocht om iemand te laten gelden als medepachter wordt hier alleen medewerking aan verleend, indien op grond van het pachtrecht dwingend aanspraak gemaakt kan worden op het medepachterschap. Als hoofdcriterium geldt dat de medepachter voldoende waarborgen biedt voor een goede bedrijfsvoering en er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige pacht.
14. Indien wordt verzocht om indeplaatsstelling wordt hier alleen medewerking aan verleend, indien op grond van het pachtrecht hier dwingend aanspraak op gemaakt kan worden. Als hoofdcriterium geldt, dat de voorgestelde pachter voldoende waarborgen dient te bieden voor een goede bedrijfsvoering en er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige pacht.
15. Bij de bestaande pachtovereenkomsten zal bij wijzigingen expliciet worden verwoord, dat voor gronden die worden ingezet als tuinland een hogere pachtprijs geldt en dat de pachter verplicht is door te geven indien hij gronden van de gemeente in gaat zetten als tuinland; De gemeente beoordeelt enkel langjarige gewassen zoals asperges als tuinland. Voor éénjarige teelten zoals prei wordt niet de prijs voor tuinbouw in rekening gebracht.
16. Op verzoek wordt medewerking verleend aan verzoeken van gemeentelijke pachters die toestemming vragen om gemeentelijke pachtgronden aan een derde ter beschikking te stellen gedurende één teeltseizoen voor bijvoorbeeld de teelt van tuinbouwgewassen ook om redenen van vruchtwisseling toegestaan.

Jacht

Beleidsregels:

1. Bij het aangaan van pachtovereenkomsten behoudt de gemeente Echt-Susteren het genot van jacht op het pachtobject voor;
2. Gemeentelijke eigendommen kunnen verhuurd worden voor de jacht waarbij wordt gestreefd naar een zo goed mogelijk beheer van de fauna in nauwe samenhang met de overige natuurwaarden en/of landbouwkundige belangen op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren met maximalisatie van de jachthuuropbrengsten en met inachtneming van de Wet natuurbescherming.

De jacht mag geen doel op zich zijn, maar jacht moet ten dienste staan van goed faunabeheer. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de Wet natuurbescherming die o.a. de jacht reguleert. De provincie

heeft een belangrijke rol bij de uitvoering van deze wet. Het faunabeheer wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde provinciale faunabeheerplan. Daarin staan o.a. de bestaande en de gewenste hoeveelheden van diersoorten en de mogelijkheden van schadebestrijding. Het faunabeheer wordt overgelaten aan zogenaamde wildbeheereenheden (WBE;s). Jagers zijn verplicht zich in WBE's te organiseren. Het College van B&W is bevoegd jachthuurovereenkomsten af te sluiten met jagers die zich verenigd hebben in een WBE en uitvoering geven aan het faunabeheerplan.

Productiequota

Beleidsregels:

1. Waar zich mogelijkheden voordoen, maakt de gemeente productiequota die met haar eigendommen samenhangen, zoveel mogelijk ten gelde;
2. De gemeente wijst haar pachters erop dat zij verplicht zijn, quota samenhangend met gemeentegrond in stand te houden en bij het einde van de pacht aan de gemeente op te leveren.
3. Bij vervroegde pachtbeëindiging kunnen er afspraken worden gemaakt, waarbij de pachter, de waarde van de productiequota al dan niet gedeeltelijk kan krijgen toegedeeld, waarop de gemeente op grond van jurisprudentie volledig recht heeft. Immers deze waarde komt eerder voor de gemeente beschikbaar dan in het geval geen vervroegde pachtbeëindiging was overeengekomen.

Inmiddels is het melkquotum en het suikerquotum afgeschaft. Wellicht dat in de toekomst andere quota weer van belang worden bv melkveefosfaatrechten.

Beheer gemeentelijke Bossen

De gemeente Echt-Susteren heeft het beheer van het gemeentelijk bos uitbesteed aan Bos Werkt. Als beleidskader geldt hiervoor het door het College van B&W vastgestelde nota: Bosbeheerplan 2014-2019.

Beheer, infrastructurele werken (gemeentewegen)

Op grond van de wegenwet zijn bijna alle wegen (inclusief bermen, parkeerplaatsen, pleinen) openbaar en derhalve voor een ieder toegankelijk. Een weg blijft openbaar al wordt deze in eigendom overgedragen. Normaliter komen gemeentewegen dan ook niet voor verkoop in aanmerking.

Als beleidsregel geldt dat alleen in die situatie waarin een weg waarvan omliggend terrein in eigendom is van één (rechts)persoon en derden geen belang hebben bij de openbare toegankelijkheid van de weg in kwestie, verkoop eventueel aan de orde is voor zover dit leidt tot een efficiënter beheer. Overigens moet in dat geval wel een onttrekkingsprocedure in het kader van de wegenwet worden gevoerd. Aan het beheer van openbare gemeentewegen wordt uitvoering gegeven met inachtneming van terzake van toepassing zijnde wet- en regelgeving en de vastgestelde investeringsplannen.

§ 4.4.4 Uitgifte van overhoeken en overige gronden

Beleidsregels:

De gemeente Echt-Susteren wenst enkel grond te beheren vanuit een achterliggende doelstelling. Hieruit volgt dat de gemeente bereid is gronden uit te geven, waar zij geen belang bij heeft. Een ieder kan bij de gemeente Echt-Susteren een verzoek indienen om gronden aan hem uit te geven (bijv. bruikleenverzoek, of aankoopverzoek).

Waar de gemeente Echt-Susteren heeft vastgesteld geen belang te hebben bij het beheer van betreffende gronden, prevaleert verkoop boven verhuur. Verkoop levert immers een definitieve situatie op in tegenstelling tot verhuur wat meer administratieve lasten met zich meebrengt. Gronden die echter een bijdrage kunnen leveren aan de realisering van gemeentelijke doelstellingen komen niet voor verkoop in aanmerking. In die situaties waar de gewenste bestemming niet per direct kan worden gerealiseerd, kunnen betreffende gronden wel tijdelijk in gebruik worden gegeven op grond van een overeenkomst. Per situatie kan dit een huurovereenkomst dan wel bruikleenovereenkomst zijn.

Overhoekenregeling

Overhoeken zijn gronden < 200 m² die geen openbare functie vervullen of gaan vervullen en derhalve mogelijk in bruikleen of in eigendom uitgegeven kunnen worden.

Beleidsregels:

Overhoeken kunnen enkel verkocht worden aan eigenaren van de dichtst aangrenzende kavels en kunnen in bruikleen gegeven worden aan voornoemde aangrenzende eigenaren of huurders van een aangrenzende kavel. Of een overhoek al dan niet een openbare functie vervult, wordt vastgesteld door:

- raadpleging van het bestemmingsplan en eventuele planologische beleidsvoornemens;
- onderzoek naar eventuele aanwezige kabels en leidingen;
- schouwing van betreffend perceel om te onderzoeken of het betreffend perceel een openbare functie vervult, die wellicht ten onrechte niet is opgenomen in het bestemmingsplan (groenfunctie, gewenste hondenuitlaatplaats, uitzichtshoek speelvoorziening, afschermingsgroen, verkeersgeleiding).

Vervolgens doen zich de volgende situaties voor:

1. Volgens het bestemmingsplan vervult de betreffende grond geen openbare functie en zijn er geen beleidsvoornemens bekend, dat betreffende grond wel een openbare functie dient te vervullen en er zijn geen kabels en leidingen aanwezig en uit de uitgevoerde schouwing zijn geen bezwaren gerezen om betreffende grond uit te geven. In deze situatie is vastgesteld, dat het een overhoek betreft, die in principe voor uitgifte in aanmerking komt;
2. Betreffende grond vervult enkel een openbare functie in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen. De gemeente Echt-Susteren is namelijk verplicht medewerking te verlenen aan de aanleg en instandhouding van kabels ten behoeve van de telecommunicatie. Met betrekking tot de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen zijn de algemene voorwaarden tussen gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg (OGN 2011) van toepassing. Met inachtneming van de afspraken zoals die zijn neergelegd in de (OGN 2011) zal vastgesteld worden of grond in deze situatie toch verkocht kan worden. In deze situatie kan de betreffende grond altijd in gebruik worden gegeven, waaraan op wens van de aanvrager normaliter gehoor zal worden gegeven. Voor zover de eigenaren van de kabels en leidingen er mee kunnen instemmen, al dan niet met de vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van de aanwezige kabels en leidingen kan betreffende grond verkocht worden aan de aanvrager;
3. Grond waarvan is vastgesteld (op grond van het bestemmingsplan en/of planologische beleidsvoornemens en/of schouwing ter plaatse), dat deze een openbare functie vervult of gaat vervullen, komt niet voor verkoop in aanmerking.

Uitgifteprijs overhoeken

Burgemeester en wethouders stellen de uitgifteprijs voor overhoeken vast.

Bruikleen van overhoeken

De gemeente is bereid overhoeken in gebruik te geven op grond van een bruikleenovereenkomst.

Overige gronden

Percelen gelegen binnen en/of nabij de bebouwde kom enkel geschikt voor het hobbymatig houden van vee, die tijdelijk niet door de gemeente zijn benodigd, worden op aanvraag verhuurd. Voor zover de gronden permanent niet zijn benodigd kunnen deze percelen verkocht worden op grond van een onafhankelijke taxatie bij voorkeur aan een aangrenzende eigenaar.

Er wordt naar gestreefd om gronden gelegen buiten de bebouwde kom, die niet geschikt zijn ten behoeve van de landbouw en niet door de gemeente zijn benodigd in eerste instantie in te zetten als ruilmiddel om gronden te verwerven die de gemeente zelf nodig heeft. In tweede instantie zal gestreefd worden deze gronden te verkopen aan een eigenaar van de dichtst aangrenzende kavel. De prijs wordt in beide gevallen vastgesteld door middel van een onafhankelijke taxatie. Voor zover de aangrenzende eigenaar deze gronden niet wenst aan te kopen tegen de getaxeerde waarde

dan kan het college besluiten deze gronden via een inschrijvingsprocedure te verkopen.

Geformuleerd beleid ten opzichte van oude situaties:

1. De gemeente Echt-Susteren streeft er naar alle gronden die in gebruik zijn gegeven aan particulieren te inventariseren en opnieuw vast te stellen of deze gronden een openbare functie vervullen of dienen te vervullen; Ook streeft de gemeente Echt-Susteren er naar overbodige verhardingen, parkeerplaatsen braakliggende terreinen te inventariseren die wellicht in het bestemmingsplan als openbaar zijn aangemerkt, maar geen openbare functie meer vervullen. Deze gronden kunnen na eventueel een te voeren planologische procedure worden uitgegeven;
2. Voor die gronden waarvan is vastgesteld dat die een openbare functie vervullen of dienen te vervullen, maar die desondanks toch bij particulieren in gebruik zijn gegeven, geldt, dat de uitgifteovereenkomst wordt opgezegd. De gemeente neemt deze gronden dus weer in beheer, nu deze gronden een openbare functie vervullen;
3. De gemeente respecteert bestaande overeenkomsten wat betreft voorwaarden en prijsstelling tenzij zwaarwegende redenen zich hier tegen verzetten.

Onderhoud van gemeentegronden

Regelmatig worden klachten geuit over het onderhoud van gemeentegronden. Naar aanleiding van zo'n klacht zal een onderzoek worden gedaan of betreffende gemeente-eigendom is opgenomen in het reguliere onderhoudsprogramma en de aangetroffen onderhoudssituatie tot (onderhouds)actie dient te leiden. Ook wordt naar aanleiding van een onderhoudssituatie vaak een verzoek tot ingebruikneming ingediend. Op grond van het hierboven geformuleerd beleid, komen sommige gemeente-eigendommen echter niet voor uitgifte in aanmerking.

Beleidsregel:

Het College van B&W kan na advisering van een groendeskundige werkzaam bij het Team beheer openbare ruimte, de aanvrager toestemming verlenen om behulpzaam te zijn bij het onderhoud van openbaar groen. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld op welke wijze dit onderhoud dient plaats te vinden en in voorkomende gevallen welke beplantingen al dan niet aangebracht mogen worden. Voor zover er toestemming tot onderhoud wordt verleend zal dit geregistreerd worden in de contractadministratie.

Consulteren van eventuele belanghebbenden bij verkoop

In die gevallen waar het College van B&W voornemens is, openbare perceelsgedeelten te verkopen, waardoor de feitelijke gebruikssituatie na verkoop zal gaan wijzigen, kunnen belangen van derden worden geschaad. Bij vermoeden dat er belangen van derden kunnen spelen, zullen deze derden worden geconsulteerd. Bij de besluitvorming van het College van B&W om al dan niet het aankoopverzoek te honoreren, zullen dan de belangen van eventuele derden worden betrokken. Tegen het uiteindelijke verkoopbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk, nu het een privaatrechtelijke kwestie betreft.

Handhavingsaspecten

Handhaven wordt doorgaans omschreven als het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom in verband met het niet naleven van publiekrechtelijke regelgeving. Aangezien deze Grondnota voornamelijk betrekking heeft op het privaatrechtelijk handelen van de gemeente zijn er in die zin nauwelijks of geen handhavingsaspecten. Voor zover dit in een enkel geval wel het geval is wordt hierbij verwezen naar de algemene handhavingsnota. De gemeente dient er echter ook op toe te zien dat geen onrechtmatige inbreuk wordt gemaakt op haar eigendommen of dat haar eigendommen op de afgesproken wijze gebruikt worden.

Eigendomsbewaking

Afspraken omtrent gebruik van gemeentegronden worden vastgelegd in een geautomatiseerde eigendomsregistratie.

Beleidsregel:

Voor zover de gemeente op de hoogte is dat haar gronden illegaal in gebruik zijn, treedt de gemeente hier eventueel tegen op door in het uiterste geval een (privaatrechtelijke) ontruimingsprocedure te starten. Dit geldt expliciet ook voor bermen/greppels die soms door naburige agrariërs in gebruik worden genomen. In dat geval kan de gemeente ook publiekrechtelijk optreden aangezien een berm onderdeel uitmaakt van een weg. Uiteraard zal eerst in overleg worden getreden met de overtreder om te komen tot herstel van de berm/respecteren van gemeente-eigendom. Daarnaast zal wanneer er sprake is van een ernstige inbreuk op gemeente-eigendom (bijvoorbeeld verontreinigen van gemeente-eigendom) aangifte bij de politie worden gedaan (strafrechtelijke handhaving). Indien de grond voor uitgifte in aanmerking komt, zal met de illegale grondgebruiker in overleg worden getreden om te komen tot verkoop, bruikleen, afhankelijk van de specifieke situatie. Voor zover wordt vastgesteld, dat het gronden betreft die niet voor uitgifte in aanmerking komen, zal er in het uiterste geval een ontruimingsprocedure worden gestart.

De gemeente Echt-Susteren zal proberen te voorkomen, dat zij haar eigendom verliest als gevolg van verjaring. In 2016 heeft het Hof in Den Bosch een serie uitspraken gedaan waaruit blijkt dat verjaring van gemeentegrond aan strenge eisen onderhevig is. In 2017 heeft de Hoge Raad in een arrest gewezen dat alhoewel in sommige situaties er sprake is van verjaring, dit beroep op verjaring aan te merken is als een onrechtmatige daad. Hierdoor kan diegene die door verjaring zijn eigendom verliest mogelijk schadevergoeding vorderen van degene die met succes een beroep heeft gedaan op verjaring. Deze schadevergoeding kan ook bestaan uit de verplichting om het perceel in kwestie weer aan de oorspronkelijke eigenaar ter beschikking te stellen. De uitspraken omtrent verjaring zijn erg casuïstisch en het leerstuk van verjaring is nog volop in ontwikkeling. Ook aangezien procederen duur is en de uitkomst van een juridische procedure ongewis zal eerst worden ingezet om in overleg tot bevredigende afspraken te komen (perceel komt weer terug bij de gemeente of er wordt overeenstemming bereikt omtrent koop/verkoop).

§ 4.4.5 Beleidsregels voor uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport)verenigingen

De uitgifte van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport) verenigingen is maatwerk. In de meeste gevallen hebben verenigingen en maatschappelijke instellingen historisch eigendommen van de gemeente in gebruik uitgaande van lage vergoedingen. Ook zijn er subsidieregels van toepassing met als gevolg dat verenigingen de door hen betaalde bedragen voor het in gebruik krijgen van benodigde gronden/gebouwen vergoed krijgen door de gemeente via subsidie.

Ingevolge de op 1 juli 2012 ingevoerde Wet markt en overheid is de gemeente in principe verplicht aan zijn afnemer van gemeentelijke eigendommen, de integrale kostprijs in rekening te brengen. Dit voorkomt namelijk concurrentievervalsing. De wet maakt het echter mogelijk dat de Raad mag besluiten genoeg te nemen met een lagere vergoeding indien de Raad vaststelt dat deze niet marktconforme uitgiftes geschieden ten dienste van het algemeen belang. In dit kader heeft de Raad gelijktijdig met de vaststelling van de Grondnota 2014 in haar raadsvergadering van 17-12-2014 besloten, de volgende economische activiteiten aan te wijzen als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25 h, vijfde lid van de Mededingingswet, te weten:

- uitgifte van gemeentelijke eigendommen aan (sport)verenigingen, stichtingen, parochies die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente Echt-Susteren;
- exploitatie van sportaccommodaties en gemeenschapshuizen;
- anti-kraakuitgifte.

Beleidsregels:

1. De afspraken wat betreft de totstandkoming, eigendom, beheer van verenigingsgebouwen/gemeenschapscentra zijn maatwerk.
2. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar standaardisering van de voorwaarden, waaronder uitgiftes van (sport)terreinen dienen plaats te vinden. Zo wordt in het geval van de

- buitensportaccommodaties verhuurd op basis van algemene Voorwaarden voor de huur van gemeentelijke sportvelden en toebehoren.
3. Binnensportverenigingen worden veelal gefaciliteerd in accommodaties in eigendom van de gemeente die worden beheerd door stichting Menswel. De gemeente heeft met Menswel een overeenkomst gesloten ter zake de verhuur en exploitatie van tal van binnensportaccommodaties inclusief het zwembad.
 4. De gemeente streeft naar optimaal gebruik van verenigingsaccommodaties en maakt hieromtrent desgewenst maatafspraken. De gemeente bevordert samenwerking tussen verenigingen.
 5. Wat betreft de uitgifte van gemeenschapshuizen is afzonderlijk beleid door de Raad vastgesteld. Gemeenschapshuizen zijn doorgaans in eigendom van de gemeente. Veelal wordt met een beheerende stichting/vereniging afspraken gemaakt over de exploitatie van het gemeenschapshuis.

Het beschikbaar stellen van openbare gronden ten behoeve van monumenten, kapellen etc

De gemeente Echt-Susteren geeft gronden om niet in gebruik, door middel van een bruikleenovereenkomst ten behoeve van monumenten, kapellen voor zover dit past binnen het planologisch kader en indien met de realisering van het ((bouw)werk) een maatschappelijk doel is gemoeid, ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

§ 4.4.6 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van het algemeen belang

Op grond van de telecommunicatiewet is de gemeente Echt-Susteren verplicht medewerking (gedoogplicht) te verlenen aan de aanleg en instandhouding van kabels ten behoeve van de telecommunicatie. Met betrekking tot de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen zijn de algemene voorwaarden tussen gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg (OGN 2011) van toepassing. Voornoemde gedoogplicht is te vergelijken met een zakelijk recht. Indien naderhand wordt besloten gronden te verkopen waarin leidingen van nutsbedrijven of KPN zijn gelegen, dienen of kabels en leidingen te worden omgelegd, of wordt er een zakelijk recht gevestigd.

§ 4.4.7 Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van commerciële activiteiten

beleidsregels:

De gemeente Echt-Susteren verleent onder voorwaarden medewerking aan het vestigen van zakelijke rechten ten behoeve van de opstelling van reclameobjecten uitgaande van een marktconforme vergoeding en voor zover medewerking past binnen het planologisch beleid en niet in strijd is met de vastgestelde reclamenota.

In gevallen waarin grond niet verkocht kan worden, maar wel in gebruik gegeven kan worden ten behoeve van commerciële activiteiten (bijvoorbeeld standplaats friteskraam) wordt hieraan medewerking verleend, uitgaande van een marktconforme vergoeding dan wel de vergoeding die hiervoor gevraagd mag worden ingevolge de precarioverordening en dat medewerking past binnen het planologisch beleid en milieuhygiënisch beleid.

Medewerking aan de plaatsing van GSM masten

In principe verleent de gemeente haar medewerking aan de plaatsing van GSM masten.

Van belang is, dat er onderscheid gemaakt wordt tussen MB1-locaties en MB2-locaties. Bij MB2-locaties betreft het GSM masten die aan bouwwerken worden gekoppeld terwijl er bij een MB1 locatie sprake is van een zelfstandige mast met bijbehorende apparatuur op een perceel van ca. 100 m2.

1. De gemeente Echt-Susteren streeft er naar GSM masten zo veel mogelijk op haar eigendommen te plaatsen met inachtneming van het vastgestelde GSM beleid en uitgaande

van een marktconforme vergoeding. Achtergrond van dit streven is, dat de lasten van plaatsing van GSM masten (inbreuk op landschap, uitzichtverlies) door een ieder gedragen worden, waardoor het ook redelijk wordt bevonden dat de opbrengsten ten goede van een ieder (lees de gemeente) kunnen komen in plaats van een particulier die gronden verhuurd ten behoeve van de plaatsing van een GSM mast. Hiertoe zal de gemeente pogen een overeenkomst met de GSM aanbieders te sluiten, waarbij de gemeente Echt-Susteren geschikte locaties ten behoeve van plaatsing van GSM masten aandraagt om te komen tot plaatsing van GSM masten op gemeentegrond, waarbij de GSM aanbieders volledige dekking van hun telefoonnet kunnen bereiken op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren.

2. Inzake MB1 locaties wordt van de betreffende operator een jaarlijks te indexerende marktconforme vergoeding bedongen.
3. Ten aanzien van het plaatsen van gsm-apparatuur, op of aan gebouwen/bouwwerken die in eigendom van de gemeente zijn, zal een jaarlijkse te indexerende marktconforme vergoeding worden bedongen.

HOOFDSTUK 5 INSTRUMENTEN VOOR FACILITEREND GRONDBELEID

§ 5.1 Grondbeleid en Ruimtelijk Beleid

De Wro kent van oudsher een sterke relatie tussen planologische maatregelen en grondexploitatie. Een bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd en geeft hiermee aan waarop de grondexploitatie is gericht. De Wro voorziet in koppelingen tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. De wet biedt de mogelijkheid om via een exploitatieplan de wijze van invulling te regelen voor die situaties waarbij de gemeente de invulling niet zelf doet, maar een andere partij.

Bij 3 ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn een exploitatieplan vast te stellen:

- een bestemmingsplan;
- een wijzigingsplan;
- een omgevingsvergunning voor zover er van de vigerende bestemming afgeweken dient te worden.

§ 5.2 Grondbeleid en structuurvisie

De structuurvisie is een visie op de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid en heeft een hoger abstractieniveau dan een bestemmingsplan. Dit instrument levert een belangrijke onderlegger voor de bestemmingsplannen maar ook voor de exploitatieplannen. De gemeenteraad heeft op 18 december 2012, de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 vastgesteld. Deze visie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor onze hele gemeente. De gemeenteraad moet zich aan deze visie houden en mag er slechts gemotiveerd van afwijken. Voor de inwoner geeft de visie inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden.

- De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid. De structuurvisie geeft een beeld over potentiële ontwikkellocaties en de grootschalige infrastructurele voorzieningen die hiervoor nodig zijn. De structuurvisie kan inzicht geven in de bovenwijkse voorzieningen en kan daarmee als basis dienen voor de toerekening van de kosten van deze voorzieningen en de verwerking in een exploitatieplan;
- De structuurvisie kan het beleidskader bieden om eisen te stellen bij de woningbouw categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In een bestemmingsplan kan de gemeenteraad een percentage van deze categorieën opnemen en deze vervolgens detailleren in een exploitatieplan;
- De structuurvisie kan als basis dienen om van een exploitant in een overeen te komen anterieure overeenkomst, een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van een in de structuurvisie, vastgelegde ruimtelijke ontwikkeling.

De structuurvisie heeft geen directe bindende werking naar burgers, maar is meer een beleidsvisie, die als uitgangspunt dient voor op te stellen bestemmingsplannen. Het is derhalve niet mogelijk om tegen de structuurvisie beroep in te stellen.

De structuurvisie bevat een uitvoeringsplan (zie hoofdstuk 6 van de vastgestelde structuurvisie) waarin de gemeente aangeeft hoe ze haar ruimtelijke visie tot uitvoering gaat brengen. Dit uitvoeringsplan bevat grondbeleid en in dit plan wordt verwezen naar de Grondnota.

Via de structuurvisie is het Gemeentelijk kwaliteitsmenu Echt-Susteren (verder te noemen GKM) vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven voor welke ontwikkelingen, het GKM van toepassing is en wat de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen moet zijn. Zonder de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen zal de afweging niet positief uitvallen en zal de gemeente niet meewerken aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

§ 5.3. Grondbeleid en bestemmingsplan

Een bestemmingsplan geeft aan welke bestemming aan gronden wordt toegekend, bijvoorbeeld wonen, groen, verkeer ed. Het bestemmingsplan is het belangrijkste ruimtelijke instrument omdat het bindende regels bevat en de bestemmingen en de bijbehorende voorschriften de basis zijn voor het toetsen van vergunningen, ontheffingen etc. Een bestemmingsplan moet soms vergezeld gaan van een of meer exploitatieplannen. De bevoegdheid tot het vaststellen van het exploitatieplan ligt net als bij het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

De samenhang tussen bestemmingsplan en exploitatieplan:

- Bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn beiden een zelfstandige toetsingsnorm voor aanvragen om omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en/of het exploitatieplan.
- Het bestemmingsplan is de basis voor het exploitatieplan, en ook de basis voor de exploitatieopzet. Het exploitatieplan zorgt voor een verdieping en uitwerking van de financiële gevolgen van de uitvoering van het bestemmingsplan. Op deze wijze vormen bestemmingsplan en het exploitatieplan samen de basis voor de berekeningen van de exploitatiebijdrage.
- Het bestemmingsplan en het exploitatieplan kunnen regels bevatten over de inrichting van het gebied en regels over woningbouwcategorieën. Deze regels kunnen een directe en zelfstandige werking hebben voor een ieder, dus ook voor particuliere eigenaren die hun gronden tot ontwikkeling willen brengen.

§ 5.4 Afdeling Grondexploitatie

In de Wro is een afdeling grondexploitatie (afdeling 6.4) opgenomen, deze wordt ook wel eens aangeduid als Grondexploitiewet. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven. In de wet is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als publiekrechtelijk spoor.

In de vigerende Nota kostenverhaal en hoofdstuk 6 van de vastgestelde structuurvisie zijn specifieke beleidsregels ten aanzien van kostenverhaal vastgelegd.

§ 5.4.1 Privaatrechtelijke spoor

De Grondexploitiewet als onderdeel van de Wro vormt de wettelijke basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeente en projectontwikkelaars en anderen particulieren eigenaren. De wettelijke basis is breed. De wet bestrijkt niet alleen de vanuit de Wro bekende exploitatieovereenkomsten, maar alle overeenkomsten tussen een gemeente en een particuliere eigenaar over de grondexploitatie. Dus ook overeenkomsten in het kader van een bouwclaim, concessie of joint venture, samenwerkingsovereenkomsten en realisatieovereenkomsten.

De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie:

- Anterieure Overeenkomst en
- Posterieure Overeenkomst.

Anterieure Overeenkomst:

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader in de afdeling grondexploitatie. In een anterieure overeenkomst mogen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie. Dit is geen ongeclausuleerde bevoegdheid. De afspraken moeten wel betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen het beleid van de gemeente, provincie of rijk. Bovendien geldt de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de Awb.

Als beleidsregel geldt dat de gemeente streeft om kostenverhaal zoveel mogelijk te waarborgen door het sluiten van een anterieure overeenkomst, zodat het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen.

Posterieure Overeenkomst:

Posterieure overeenkomsten zijn overeenkomsten, gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte kleiner want de overeenkomst mag niet afwijken van het exploitatieplan.

§ 5.4.2 Publiekrechtelijk spoor

Indien er geen overeenkomst is gesloten over de grondexploitatie met alle betrokken private partijen voorafgaand aan een bestemmingsplan, moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen die niet zijn gecontracteerd. Is het kostenverhaal van alle verhaalbare kosten verzekerd en is het stellen van locatie eisen niet nodig, dan zal de gemeenteraad kunnen afzien van het publiekrechtelijke instrumentarium.

De voorwaarden waaronder de gemeente verplicht is tot publiekrechtelijke kostenverhaal zijn:

- Het publiekrechtelijke instrumentarium is alleen van toepassing bij vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan of in het geval van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan;
- Het ruimtelijke besluit voorziet in een bouwplan overeenkomstig 6.2.1 Besluit op de ruimtelijke ordening

Het exploitatieplan vormt de basis voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitaties. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt via de toetsing aan het vigerende ruimtelijke plan en het bijbehorende exploitatieplan de bijdrage aan de particuliere ontwikkelaar aan het kostenverhaal vastgesteld en in de voorschriften bij de omgevingsvergunning opgenomen.

§ 5.4.3 Het Exploitatieplan

Het exploitatieplan is verplicht bij bepaalde gebiedsontwikkelingen/bouwplannen, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd en inhoudelijke eisen niet nodig zijn.

Het exploitatieplan moet bestaan uit een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werkzaamheden voor bouw en woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte en een exploitatieopzet. Daarnaast zijn er een aantal facultatieve onderdelen zoals kwalitatieve eisen, woningbouwcategorieën en fasering.

Uit het exploitatieplan volgt de hoogte van de bijdrage die een ontwikkelaar verschuldigd is.

De kosten die de gemeente in de exploitatieopzet van een plan mag opnemen, zijn limitatief vastgesteld in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in art 6.2.1. Bro: o.a. de bouw van een of meer woningen, hoofdgebouwen of uitbreiding met ten minste 1000 m². Het exploitatieplan heeft een openbare voorbereidingsprocedure en kent de mogelijkheid van beroep bij de bestuursrechter.

Het exploitatieplan is openbaar, behoudens uitzonderingen op basis van de Wet openbaarheid van bestuur.

Omdat de grondexploitaties van bouwlocaties een langdurig en complex proces kunnen zijn, moet het exploitatieplan jaarlijks worden herzien totdat alle in het exploitatieplan voorziene werken zijn gerealiseerd. Binnen 3 maanden na uitvoering van de werkzaamheden dient het college van B en W een eindafrekening vast te stellen. Blijkt dat de werkelijk gemaakte kosten hoger uitvallen dan vooraf geraamd komt dit verschil voor rekening van de gemeente. Blijken de werkelijk gemaakte kosten 5% lager dan vooraf geraamd, kan de particuliere eigenaar dit teveel betaalde kostenverhaal terugvragen.

§ 5.5 Beleidsregels ter zake faciliterend grondbeleid

1. Bij particuliere grondexploitatie bij een locatieontwikkeling wordt een strategie ontwikkeld afhankelijk van grondpositie, beperking van risico en inzet expertise om tot ontwikkeling te komen. Nadat de strategie is bepaald worden de onderhandelingen opgestart met de particuliere eigenaar om te komen tot een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst worden goede afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie, de te betalen exploitatiebijdrage, het te realiseren programma en de bijzondere locatie-eisen.
2. Het ruimtelijke besluit wordt niet eerder vastgesteld dan nadat een anterieure overeenkomst is aangegaan.
3. Indien er geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten binnen het voor de gemeente acceptabele tijdspad zal de gemeente alsnog het publieke spoor volgen en het ruimtelijk besluit gaan vaststellen voorzien van een exploitatieplan.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËN

Grondbeleid heeft financiële consequenties en heeft daarmee impact op de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen. De hieraan verbonden risico's dienen in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling en besluitvorming transparant en vooral zo volledig mogelijk onderdeel uit te maken van de besluitvorming. De financiële uitgangspunten die nodig zijn voor transparantie en beheersbaarheid worden in dit hoofdstuk nader toegelicht. Daarnaast komt aan de orde hoe de gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang in de projecten en de eventuele financiële afwijkingen ten opzichte van de door de gemeenteraad vastgestelde begrotingen (planning- en controlcyclus).

§ 6.1 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De Gemeentewet schrijft voor dat gemeenten een begroting, meerjarenraming, jaarrekening en jaarverslag maken en noemt de eisen waaraan deze documenten dienen te voldoen. Artikel 186 Gemeentewet bepaalt dat de begroting, de begrotingswijzigingen, de meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening van gemeenten moeten voldoen aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gestelde regels. Deze nadere regels zijn uitgewerkt in het BBV.

Het BBV is in de laatste jaren behoorlijk gewijzigd. Veel gemeenten hebben in de economische crisis in hun grondexploitatie aanzienlijke verliezen geleden en hebben verplicht waarde van gemeentelijke gronden moeten afwaarderen. Onder andere om deze reden is het BBV aangescherpt. Verder is het BBV gewijzigd in verband met de invoering van de Vennootschapsbelastingplicht (Vbp). In het BBV (artikel 16) en in de financiële verordening gemeente Echt-Susteren (artikel 20) wordt beschreven welke informatie de paragraaf Grondbeleid moet bevatten. Als voorbeeld verwijzen we naar de 'Paragraaf grondbeleid, begroting 2019'.

De baten en lasten van de grondexploitatie zijn in de programmabegroting en de jaarstukken verantwoord onder het Programma Economische zaken en Grondexploitatie.

Voorheen kenden gemeenten een grond- en / of woningbedrijf ex artikel 252 van de voormalige gemeentewet. Dit artikel is bij de herziening van de gemeentewet vervallen. In het spraakgebruik is de term grondbedrijf echter blijven bestaan. De actieve grondexploitatie worden in de gemeentebegroting op de BBV voorgeschreven wijze geadmistreerd en beheerd onder taakveld 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur en taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen). Voor wat betreft de faciliterende grondexploitatie gebeurt dit onder taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening.

§ 6.2 Grondexploitatie

De gemeente is bijna altijd betrokken bij de ontwikkeling van een bepaalde locatie. Enerzijds wanneer de gemeente zelf grond verwerft, de gronden bouw- en woonrijp maakt en vervolgens bouwgrond uitgeeft (actief grondbeleid). Anderzijds middels het sluiten van een overeenkomst met een ontwikkelende partij. De gemeente heeft dan een faciliterende rol.

De financiële en economische haalbaarheid van een plan/project kan worden berekend en aangetoond via een grondexploitatie of een kosten-baten berekening. Binnen deze context heeft een grondexploitatie verschillende functies. Indien de gemeente partij is bij een planontwikkeling - omdat zij zelf gronden verwerft - worden met een grondexploitatie de inkomsten en opbrengsten van een dergelijke planontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Bouwgrond In Exploitatie (BIE)

De definitie van een BIE is met ingang van 1 januari 2016 door de Commissie BBV aangescherpt. Onder een BIE wordt verstaan 'gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de gemeenteraad door middel van een raadsbesluit een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld'. Het raadsbesluit vormt het startpunt van de BIE. De gemeenteraad heeft dan het ruimtelijke plan alsmede de grondexploitatiebegroting vastgesteld die

wordt uitgevoerd.

De belangrijkste wijzigingen voor BIE's zijn:

- de looptijd van een grondexploitatiecomplex is maximaal 10 jaar (voortschrijdend);
- bij kostentoerekening geldt de verplichting om aan te sluiten bij de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wro en Bro (zie bijlage 1, Kostensoortenlijst);
- de toegerekende rente moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over vreemd vermogen.

Niet in Exploitatie Genomen Grond (NIEGG)

Een belangrijke wijziging is dat met ingang van 2016 de categorie NIEGG is afgeschaft in het BBV. De gronden die als NIEGG te boek stonden en niet te kwalificeren zijn als 'BIE-gronden' zijn op de balans opgenomen onder de 'materiële vaste activa' (MVA)

Vorbereidingskrediet faciliterende en actieve grondexploitaties.

Wanneer de gemeente overweegt om zelf of in samenwerking met een projectontwikkelaar, een (uitleg)gebied te (laten)ontwikkelen, zullen hiervoor, met name in de initiatief- en voorbereidingsfase, kosten moeten worden gemaakt. Vervolgens kan definitief worden besloten om de gronden al dan niet in exploitatie te nemen of de exploitatie daarvan te faciliteren. Bij een actieve grondexploitatie ontwikkelt de gemeente de gronden zelf en bij een faciliterende grondexploitatie faciliteert de gemeente de randvoorwaarden ten behoeve van een gewenste ontwikkeling van gronden door een derde partij.

Het algemeen budgetrecht is een raadsbevoegdheid. Normaliter mag het college geen kosten voor grondexploitaties maken, alvorens de raad hiervoor middelen ter beschikking heeft gesteld. De raad kan het college echter de ruimte bieden om binnen kaders zelfstandig financiële besluiten hierover te nemen. Gezien de doorlooptijden van raadsvoorstellen is het ondoenlijk om met name bij de veelvoud aan kleinere projecten, per project een voorbereidingskrediet door de raad te laten vaststellen alvorens voorbereidende kosten kunnen worden gemaakt. Om toch in de voorbereidingsfase al kosten te kunnen maken, deze op juiste wijze te registreren en dekking daarvoor te regelen, geldt het volgende:

Limiet

De raad geeft het college de ruimte om jaarlijks zonder voorafgaande tussenkomst van de raad tot een totaal bedrag van max. € 100.000 bestedingen te doen in verband met de voorbereiding van actieve- en faciliterende grondexploitaties, dit met inachtneming van de volgende voorwaarden die het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) ten aanzien van voorbereidingskosten dwingend voorschrijft:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening; en
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve of faciliterende grondexploitatie danwel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

De in de beginfasen te maken voorbereidingskosten zijn meestal planontwikkelingskosten, maar kunnen ook bestaan uit o.a. beheerskosten, sloopkosten, (strategische) verwervingskosten en rente. Afhankelijk van de indeling in een actieve- dan wel faciliterende grondexploitatie, zullen kosten die al worden gemaakt voordat het grondexploitatiecomplex mag worden geopend, conform het nieuwe Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden verantwoord onder "Immateriële Vaste Activa (ImVA)" danwel "Overlopende activa".

Overgang naar exploitatie

Worden deze plannen daadwerkelijk in ontwikkeling genomen, dan worden de onder ImVA danwel overlopende activa geactiveerde voorbereidingskosten overgeheveld naar het actieve of faciliterende grondexploitatiecomplex.

Afboeking

De op ImVA danwel overlopende activa verantwoorde kosten waarvan de 5 jaarstermijn in het actuele boekjaar verstrijkt, worden in dat actuele boekjaar afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

Als dekking wordt hiervoor de Algemene reserve grondbedrijf gebruikt.

Risicobeheersing

Om te voorkomen dat op enig moment meer voorbereidingskosten worden gemaakt dan de Algemene reserve grondbedrijf kan afdekken, wordt met de verantwoording van kosten op het voorbereidingskrediet telkenmale ook een claim opgenomen op de Algemene reserve grondbedrijf.

De exploitatieopzet

De kosten en opbrengsten van een grondexploitatie worden opgenomen in een exploitatieopzet naar een zogenaamd dynamisch model. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met prijs- en opbrengststijgingen (inflatie) en met de fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd.

Het programma en het grondgebruik, gebaseerd op de beleidsmatige en planologische uitgangspunten, vormen grotendeels de basis voor de exploitatieopzet. Hiermee wordt een financiële raming gegeven van de kosten en opbrengsten van de activiteiten, die nodig zijn voor de productie van bouwrijpe grond.

Met een dergelijke grondexploitatie kan worden aangetoond in hoeverre een bestemmingsplan(wijziging) economisch haalbaar is. Ook voor facilitaire projecten wordt een exploitatieberekening opgesteld. Een exploitatieopzet bij een facilitair project is over het algemeen minder uitgebreid en complex dan bij projecten onder actief grondbeleid.

Parameters rente en inflatie

Uiteraard wordt bij de renteberekening aangesloten bij de (verwachte) marktrente die de gemeente zal betalen cq. ontvangen. Tevens wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen t.g.v. inflatie.

Doel van de exploitatieopzet in de verschillende projectfasen

De financiële haalbaarheid van een project moet blijken uit de daarvoor opgestelde grondexploitatie. Ook het voor de voorbereiding en/of uitvoering van het project benodigde, door de raad te voteren, krediet blijkt uit de exploitatieopzet.

De ontwikkeling en uitvoering van projecten zijn in fasen verdeeld, waarbij elke fase door besluitvorming gemarkeerd begin- en eindpunt heeft. Voor de financiële beheersing van de projecten is deze fasering eveneens van belang. Hiervan kan de status van een exploitatieopzet worden afgeleid. Deze status heeft invloed op het risicoprofiel en op wijze van verantwoorden. In alle fasen wordt onderzocht of de ter beschikking gestelde middelen (Geld, Tijd, Informatie, Organisatie) in de projectopdracht nog toereikend zijn of dat er additionele middelen nodig zijn dan wel het Programma van Eisen (bijv. kwaliteitsniveau) aangepast moet worden. B&W en/of gemeenteraad (budgetrecht) besluiten hierover.

Om het project daadwerkelijk af te sluiten is een raadsbesluit (budgetrecht van de gemeenteraad) noodzakelijk. In de praktijk vindt dit nu meestal plaats bij de jaarrekening.

Herziening grondexploitaties

Elke grondexploitatie wordt ten minste één keer per jaar geactualiseerd middels een raadsbesluit. Indien er zich significante afwijkingen in lopende grondexploitaties voordoen, zal de Raad hierover tijdig worden geïnformeerd en zo nodig wordt er tussentijds aan de Raad een voorstel gedaan tot herziening van de grondexploitatie.

Grondexploitaties en samenwerkingsvormen

Voor de voorbereiding en uitvoering van een ruimtelijk project kan de gemeente de samenwerking met één of meerdere marktpartijen aangaan (zie ook Hoofdstuk 3). Ook is samenwerking met andere openbare lichamen mogelijk. In dergelijke constructies deelt de gemeente in meer of mindere mate het risico, maar ook de regie, met partners. Gezamenlijk wordt over het algemeen één grondexploitatie gevoerd. De gezamenlijke grondexploitatie van samenwerkende partijen heeft consequenties voor de eigen gemeentelijke begroting. Het betreft hier niet alleen financiële

afspraken en resultaten, maar ook de risico's die de gemeente als partner draagt. Deze consequenties worden in een gemeentelijke exploitatieberekening inzichtelijk gemaakt.

Voor de interne begroting en verantwoording zal deze gemeentelijke exploitatieberekening (als uitvloeisel van de grondexploitatie van de samenwerkingsvorm) een primaire rol spelen.

§ 6.3 Winst- en verliesneming

Winstneming

Winstneming bij grondexploitaties geschiedt conform de "Percentage of completion - methode" (Poc-methode) omdat deze is voorgeschreven door de Commissie BBV. De gemeente is zelf voorstander van een voorzichtiger beleid. Hetgeen inhoudt dat er ook daadwerkelijk sprake moet zijn van gerealiseerde winsten (rekening houdende met de nog te realiseren kosten).

Het verschil tussen de verplichte winstneming conform Poc-methode en de door de gemeente gehanteerde winstneming wordt toegevoegd aan een aparte reserve "Winst Grondexploitaties". Zodra winsten ook volgens gemeentelijk beleid als gerealiseerd gelden, worden deze bij de afsluiting van het boekjaar vanuit de Reserve Winst Grondexploitaties overgeboekt naar de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Verliesneming

Indien tekorten worden geconstateerd of worden voorzien, wordt op basis van het voorzichtigheidsprincipe de Voorziening verliezen grondexploitaties (aan)gevuld ter hoogte van het (te verwachten) verlies. Indien de verliezen daadwerkelijk worden gerealiseerd, vindt verliesneming plaats via die gevormde voorziening (zie ook paragraaf 6.4).

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 geldt voor overheidslichamen dat zij voor sommige activiteiten vennootschapsplichting zijn. Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidslichamen onderworpen aan de vennootschapsbelasting "indien en voor zover een onderneming wordt gedreven". De vennootschapsbelasting kwalificeert een activiteit als een onderneming, indien cumulatief sprake is van:

- een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid (en);
- waarmee wordt deelgenomen aan het economisch verkeer (en);
- waarmee winst wordt beoogd (het winstoogmerk wordt geacht reeds aanwezig te zijn indien structureel overschotten worden behaald of als incidenteel overschotten worden behaald en in concurrentie wordt getreden met private partijen).

De grondexploitaties zijn één van de activiteiten die een gemeente uitvoert en die aan de bovenstaande criteria getoetst moet worden. Fiscaal wordt voor de definitie en reikwijdte van het grondbedrijf aangesloten bij de Bouwgrond in Exploitatie uit de BBV. Voor de vennootschapsbelasting worden activiteiten in het kader van faciliterend grondbeleid in beginsel niet in het grondbedrijf betrokken. Uitzondering hierop vormt het faciliterend grondbeleid dat binnen dezelfde organisatorische eenheid van het (actieve) grondbedrijf wordt uitgevoerd en hiermee onlosmakelijk is verbonden. In dat geval worden de kosten en opbrengsten van het faciliterend grondbeleid wel meegenomen in de fiscale winstbepaling.

Voldoet het grondbedrijf aan de ondernemingscriteria dan wordt deze activiteit gekwalificeerd als Vpb-plichtig. Het gevolg is dat vennootschapsbelasting betaald moet worden over het fiscaal resultaat van het grondbedrijf. Het fiscaal resultaat van het grondbedrijf leiden wij af van de gerealiseerde commerciële – BBV – cijfers. De commerciële en fiscale cijfers zijn niet aan elkaar gelijk, omdat vanuit fiscaal oogpunt een aantal evidente verschillen geëlimineerd moeten worden. Denk hierbij aan de grondbedrijfsvreemde activiteiten, zoals pachtbeheer en beheer openbare ruimte. Een ander evident verschil zijn de kapitaalstortingen en onttrekkingen. Geldstromen van en naar de algemene middelen moeten voor de fiscale winstbepaling worden geëlimineerd uit de commerciële cijfers. Vanuit fiscaal oogpunt worden mutaties van en naar de algemene- en bouwgrondreserve namelijk beoordeeld als mutaties in het kapitaal / eigen vermogen. Deze

mutaties in het grondbedrijf leiden niet tot een fiscale last of bate.

§ 6.4 Reserves en voorzieningen

De grondexploitatie gerelateerde reserves zijn de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) en de daarmee verbonden Reserve Winst Grondexploitaties (RWG). De ARG dient als buffer voor de grondexploitaties. Winstnemingen, al dan niet tussentijds, worden (indien nodig via de Reserve Winst Grondexploitaties) toegevoegd aan de ARG. Ook wordt er jaarlijks rente toegevoegd aan deze reserves. Daar tegenover staat dat de Voorziening verliezen grondexploitaties ten laste van de ARG wordt gevoed.

Verder kunnen nog andere reserves zoals de Reserve bovenwijkse voorzieningen en Reserve parkeerfonds gevoed worden vanuit de grondexploitaties. Verwezen wordt naar de Nota reserves en voorzieningen.

Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)

De Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is een algemene reserve, waarbinnen alle positieve resultaten en onttrekkingen ten behoeve van voorzieningen van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie (zowel actieve- als facilitaire grondexploitaties) worden verrekend. De algemene reserve grondbedrijf dient als buffer voor het opvangen van onvoorziene en onvermijdbare kosten alsmede de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitaties.

Omdat de winsten uit het grondbedrijf gestort worden in deze reserve, moet de daarover verschuldigde vennootschapsbelasting uit deze reserve worden voldaan. In het licht van art. 43 BBV is de ARG een bestemmingsreserve. Deze wordt gevoed door:

- het toevoegen van batige saldi van afgesloten grondcomplexen en tussentijdse winstnemingen vanuit lopende grondexploitaties;
- opbrengsten van verkopen van vastgoed binnen de Grondbedrijfsfunctie;
- mutaties in voorzieningen (deze kunnen leiden tot het terugvloeien van middelen naar de ARG);
- rentevoegingen bij een positief saldo van de ARG.

Onttrekkingen aan de ARG kunnen worden gedaan voor:

- het vormen van voorzieningen ter afdekking van negatieve exploitatiesaldi;
- overige incidentele uitgaven ten behoeve van de Grondbedrijfsfunctie.
- claims t.b.v. voorbereidingskredieten faciliterende en actieve grondexploitaties (verwezen wordt naar paragraaf 6.2 van deze nota).

In de Paragraaf Grondbeleid van de begroting wordt een meerjarenraming opgenomen m.b.t. de ARG waaruit kan worden afgeleid welke omvang deze gedurende de begrotingscyclus (4 jaar) zal hebben.

Middelen in de ARG, waarvan is vastgesteld dat deze niet nodig zijn om lopende activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie te dekken, kunnen worden aangemerkt als ruimte voor nieuwe projecten. Het is aan de gemeenteraad om deze middelen te bestemmen.

Voorziening verliezen grondexploitaties

De Voorziening verliezen grondexploitaties moet voldoende groot zijn om in de exploitatietekorten te voorzien. Voeding geschiedt vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), maar kan ook vanuit andere reserves c.q. middelen plaatsvinden. De gemeente Echt-Susteren bepaalt (voorzichtigheidshalve) de hoogte van deze verliesvoorziening op eindwaarde (inclusief rente op einde looptijd).

In deze paragraaf wordt het verlies zowel op basis van eindwaarde als op basis van nominaal eindresultaat weergegeven

§ 6.5 Weerstandvermogen en risicobeheersing

In onze gemeente is het beleid m.b.t. risicomanagement en weerstandvermogen vastgelegd in de Nota Risicomanagement en de Nota Weerstandvermogen. Het risicomanagement maakt deel uit van de reguliere planning & control cyclus. Dit houdt in dat periodiek de risicodragende gebeurtenissen worden geïnventariseerd en waar nodig geactualiseerd, de kans op intreden en het effect daarvan worden ingeschat, nieuwe beheersmaatregelen in kaart worden gebracht resp. bestaande beheersmaatregelen worden herbeoordeeld en tenslotte het restrisico wordt gekwantificeerd. Dit restrisico is de grondslag voor de bepaling van weerstandvermogen. Hieraan wordt ruimschoots aandacht geschonken in de paragraaf 'weerstandvermogen en risicobeheersing' van de Begrotingen Jaarrekening.

Het voorgaande impliceert dat het risicomanagement op projecten niet op zichzelf staat maar deel uitmaakt van het organisatie brede risicomanagement en dat het weerstandvermogen voor projecten deel uitmaakt van het totale gemeentelijke weerstandvermogen.

Bij het risicomanagement op projecten gaat het vooral om een regelmatig, systematisch onderzoek naar (financiële) risico's die de (financiële) haalbaarheid van een project bedreigen, alsmede om de formulering en toepassing van maatregelen waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk kunnen worden beheerst.

Grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van de risico's. Het is daarbij van belang om te beseffen in welke mate de gemeente zelf een risico kan beïnvloeden. Indien de beïnvloedbaarheid groot is, kan een gerichte strategie worden ingezet om een risico te beperken of zelfs af te wenden. Indien de beïnvloedbaarheid gering is, is monitoring van belang om tijdig over de omvang en het financiële gevolg te kunnen rapporteren.

Bij het opstellen van een exploitatieberekening wordt dan ook een risicoanalyse opgesteld. Jaarlijks wordt bij actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd.

Dit kan leiden tot het bijstellen van ramingen of tot aanpassingen in het plan.

§ 6.6 Overige opbrengsten

Verpachte landbouwgronden

De verpachte landbouwgronden zorgen voor een jaarlijkse pachtopbrengst van ca. € 500.000 binnen de gemeentebegroting. Bij verkoop van deze gronden dienen de opbrengsten hiervan conform de nota Reserves en Voorzieningen worden toegevoegd aan de reserve regiofonds.

§ 6.7 Stille reserves

De provincie is al sinds jaren op de hoogte van onze stille reserves. Hiervan maken we melding in de jaarrekening bij de toelichting op de balans. Per ultimo 2018 hebben we 880 ha landbouwgrond in bezit. Indien we hieraan een waarde willen toekennen moeten we in acht nemen dat:

- de gronden in verpachte staat zijn,
- De gronden in grote mate op de markt brengen, inhoudt dat de waarde daalt.

Derhalve gaan we uit van een gemiddelde opbrengst van € 2 per m2. De totale opbrengst zou derhalve kunnen zijn: ca. 880 ha x € 2 per m2 = € 17,6 miljoen.

Het BBV schrijft voor dat activa gewaardeerd moet worden tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Waardering zal moeilijk zijn omdat de historische verkrijgingsprijs in veel gevallen niet meer te achterhalen is. De landbouwgronden zijn van oudsher gemeentelijk bezit.

§ 6.8 Informatievoorziening

Voor grondexploitatie in het algemeen, en bij het voeren van een actief grondbeleid in het bijzonder, is een adequate informatievoorziening noodzakelijk. Door middel daarvan zal actieve sturing op risico's, planning en realisatie kunnen plaatsvinden.

De informatievoorziening vindt op verschillende niveaus plaats. Binnen de planning & control cyclus is sprake van een wisselwerking tussen de begroting en bijbehorende bestuursrapportages, de jaarrekening en de vaststelling en herziening van grondexploitatie. De herzieningen van de grondexploitatie vindt jaarlijks uiterlijk in december plaats. De ontwikkeling van het meerjarenperspectief Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) en het weerstandsvermogen worden gepresenteerd bij zowel de jaarrekening als de programmabegroting

Tussentijds wordt het bestuur middels de documenten uit de P&C cyclus in kennis gesteld van de stand van zaken van de projecten/exploitaties. Majeure voorstellen voor eventueel nieuw beleid zullen via aparte raadsvoorstellen met bijbehorende begrotingswijzigingen ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd.

In het geval van nieuwe ontwikkelingen relevant voor de Raad zal de Raad hierover tijdig per raadsinformatiebrief hiervan op de hoogte worden gesteld.

Incidentele informatievoorziening

Indien in een groot project significante ontwikkelingen optreden, zal de raad hierover tussentijds worden geïnformeerd (middels een raadsinformatiebrief) en indien nodig om besluitvorming worden gevraagd. Hiervoor wordt ook verwezen naar het 'protocol actieve informatieverstrekking aan de raad'.

BIJLAGE 1

Begrippenlijst en lijst van afkortingen

Actief grondbeleid

Hiervan is sprake als de gemeente zelf grond verwerft of reeds in eigendom heeft en exploiteert door realisatie van de bestemming (ontwikkeling), en vervolgens overgaat tot verkoop.

ARG

De algemene reserve grondbeleid. Dit is een algemene reserve waarbinnen alle positieve en negatieve resultaten binnen het grondbedrijf worden verrekend.

Beleidsregels

Vastlegging van regels inzake de wijze waarop een bestuursorgaan gebruik wil maken van zijn bevoegdheden.

Bestemmingsplan

Een plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening waarbij door de gemeenteraad de bestemming van de in het plan opgenomen gronden wordt aangewezen.

Buikleenovereenkomst

Overeenkomst waarbij een zaak (bijvoorbeeld een perceel) voorwaardelijk in gebruik wordt gegeven zonder dat hiervoor een gebruiksvergoeding is verschuldigd.

Bodemonderzoek

Een onderzoek ter bepaling van de uit - milieu-oogpunt - aan de bodem te relateren kwaliteit.

Bouwkavel

Het door bebouwings- of bestemmingsgrenzen op de plankaart aangeduide vlak/kavel, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

BVV

Besluit Begroting en Verantwoording. Hierin zijn de financiële regels vastgelegd waar men als gemeente aan gebonden is.

Eigendom

Het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.

Exploitatiebijdrage

De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieovereenkomst

Een overeenkomst waarin het treffen van voorzieningen voor doeleinden van openbaar nut afhankelijk wordt gesteld van de afstand van gronden aan de gemeente en evt. de betaling van de kosten van die voorzieningen wordt omgeslagen over de gronden die bij die voorzieningen zijn gebaat.

Exploitatieplan

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Faciliterend grondbeleid

Van faciliterend grondbeleid ook wel aangeduid als passief grondbeleid is sprake als de gemeente de aankoop en exploitatie van grond overlaat aan de markt, private partijen, en zelf (slechts) een regulerende taak heeft.

Grond

Een begrensde gedeelte van het aardoppervlak (veld, akker, terrein).

Grondaankoop

Een vorm van grondverwerving, waarin door het betalen van een financiële vergoeding grond in eigendom wordt verkregen.

Grondbeheer

Onder grondbeheer wordt verstaan de wijze waarop de gemeente haar gronden beheert en inzet voor het realiseren van haar (ruimtelijke) doelen.

Grondbeleid

Het op zodanige wijze handhaven van het bestaande grondgebruik, danwel het realiseren van de gewenste veranderingen in het grondgebruik, zodat dit past in de door de gemeente Echt-Susteren geformuleerde doelstellingen onder andere in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en het daarbij behorend financieel beleid.

Grondbezit

Het hebben van beschikkingsmacht over grond.

Grondexploitatie

Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan in beeld te brengen. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen.

Grondnota

De grondnota beschrijft binnen de kaders van vigerende wet- en regelgeving, het voorgestane, in deze gemeentelijke, grondbeleid.

Grondruil (ruiling)

Grondruil is eigendomsverkrijging van grond door eigen grond als betaalmiddel in te zetten.

Gronduitgifte

Het ter beschikking stellen van gemeentelijke gronden als verzamelterm voor grondverkoop, grondruiling, verhuur, bruikleengeving, het vestigen van zakelijke rechten op gemeente-eigendom etc.

Grondverkoop

Grondverkoop is eigendomsoverdracht van gemeentegronden tegen een overeengekomen financiële vergoeding.

Grondverwerving

Van grondverwerving is sprake als het eigendom of bezit van grond wordt verworven.

Huur

Overeenkomst waarbij een zaak in gebruik wordt verstrekt in ruil voor een tegenprestatie.

Indeplaatsstelling

Het recht van een reguliere pachter om in het kader van zijn bedrijfsopvolging zijn directe familie aan te merken als nieuwe pachter. Indien de pachter zelf ook pachter wil blijven en toch zijn directe familieleden ook als pachter aangemerkt wil zien, is dit mogelijk om deze personen aan te merken als medepachter.

Inschrijvingsprocedure

Openbare in dagbladen te starten verkoopprocedure waarbij een los perceel wordt verkocht aan de hoogst bieder met inschakeling van de notaris.

Kostenverhaal

Met kostenverhaal wordt bedoeld de kosten die de gemeente verhaalt c.q. wenst te verhalen op betrokkenen bij het realiseren van plannen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Losse percelen

Pachtvrije gronden welke niet gelegen zijn in een groter aaneengesloten complex van eigendommen van de gemeente Echt-Susteren en welke niet inzetbaar zijn voor de realisatie van maatschappelijke doeleinden.

Marktconforme prijs

Prijsvorming op basis van marktwerking.

Natuurcompensatie

Het compenseren van verlies in omvang en in kwaliteit van natuur- bos- en landschapswaarden als gevolg van een ruimtelijke ingreep door middel van aanleg van nieuwe natuur- en/of bosgebieden en/of landschapselementen.

OGN

Overeenkomst tussen gemeenten en nutsbedrijven inzake het houden van kabels en leidingen in openbare gemeentegronden.

Onderpacht

Het pachten van grond, niet van de eigenaar, maar van de persoon die de grond gepacht heeft van de eigenaar; pacht uit tweede hand.

Onteigening

Bij raadsverzoek kan de Kroon worden verzocht om een onteigeningsprocedure te starten ter verkrijging van benodigd eigendom ter uitvoering van een vastgesteld ruimtelijke besluit.

Opstal

Zakelijk recht die een eigenaar kan verlenen tegen vergoeding waardoor hij weliswaar eigenaar is van de grond, maar niet van de opstallen (gebouwen) die hierop worden gerealiseerd.

Overhoek

Gronden die geen openbare functie vervullen of gaan vervullen die derhalve uitgegeven kunnen worden.

Pacht (regulier)

Een pachtvorm waarbij gronden (> dan 1 ha) in gebruik wordt verstrekt ten behoeve van de uitoefening van de landbouw in ruil voor een tegenprestatie waarbij de pachter recht heeft op een prijstoets, voorkeursrecht, verlengingsrecht en indeplaatsstelling. Deze vorm van pacht heeft een looptijd van 6 jaren en loopt daarna behoudens opzegging automatisch door voor weer een nieuwe periode van 6 jaren.

Pacht voor beperkte duur

Een pachtvorm voor de duur van een periode van 6 jaar of korter duur waarbij de pachter geen recht heeft op prijsstoets, voorkeursrecht, continuatierecht en indeplaatsstelling.

Pacht (teelt)

Een pachtvorm waarbij de duur van de pacht is verbonden aan een groeiseizoen van een gewas, waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.

Pachtprijzenbesluit

Regelgeving van het Rijk op grond waarvan de pachtsom automatisch (van rechtswege) periodiek wordt aangepast.

Pacht (tuinland)

Percelen die gebruikt worden voor tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen.

Pachtkavel

Een gedeelte van een perceel zoals opgenomen in de gemeentelijk pachtadministratie.

Pachtverlenging

Het recht van de pachter eventueel met inschakeling van de Pachtkamer (onderdeel van een Rechtbank) om na pacht- opzegging de pachtovereenkomst te kunnen voortzetten;

Planontwikkelingskosten

Dit zijn de kosten die gemaakt worden om ruimtelijke plannen op te stellen c.q. te actualiseren.

Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeentelijk aansprakelijk voor schade die belanghebbende kunnen lijden als gevolg van onder meer de bepalingen in een bestemmingsplan en die redelijker wijs niet of niet geheel te zijner laste behoort te blijven.

POL

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Poc-methode

Percentage of completion-methode. Door de commissie BBV voorgeschreven methode van tussentijdse winstnemering bij positieve grondexploitatiecomplexen.

Productierechten

Vanuit Europese landbouwregelgeving is de landbouwproductie beperkt door de invoering van quoteringen. Voorbeelden van productierechten zijn: suikerquotum en toeslagrechten.

Revitaliseren

Het opnieuw vitaliseren, geschikt maken, van gronden voor hun bestemming (m.n. industrieterreinen).

Risico

De kans op een gebeurtenis met effect op het behalen van je doelstellingen.

Risicomanagement:

Het continu en systematisch doorlichten van een organisatie op risico's met als doel het vinden van een balans tussen risico's nemen en risico's beheersen.

Ruimtelijke ordening

Het, na afweging van de bij het gebruik van de ruimte betrokken belangen, bestemmen van de

grond (waaronder water is mede begrepen)

Ruimtelijke visie

Het toekomstbeeld van de wijze waarop de ruimte zou moeten worden ingericht.

RWG

De reserve winst grondexploitaties. Het verschil tussen de verplichte winstneming conform POC-methode en de door de gemeente gehanteerde winstneming wordt toegevoegd aan deze reserve.

Structuurvisie

Een beleidsstuk waarin de gemeenteraad de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente aangeeft en de wijze van verwezenlijking van deze (ruimtelijke) ontwikkeling

Taxatierapport

Een rapport, opgesteld door een beëdigd taxateur, waarin de actuele financiële waarde van een perceel wordt vastgelegd.

Voorkeursrecht op grond van het pachtrecht

Het recht van de reguliere pachter om het pachtobject aan te kopen voor zover verpachter/eigenaar zijn eigendom wenst te verkopen.

Weerstandsvermogen

Het vermogen van de gemeente om financiële tegenvallers op te vangen teneinde haar taken te kunnen voortzetten.

Zakelijke rechten

Afgeleide rechten van eigendom die ten opzichte van een ieder geldend gemaakt kan worden te weten o.a., erfpacht, recht van opstal, erfdienstbaarheid, vruchtgebruik.

BIJLAGE 2

Overzicht publiekrechtelijke instrumenten

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de publiekrechtelijke instrumenten waarvan gebruikt gemaakt kan worden om tot grondverwerving te komen. Uiteraard zal primair steeds getracht (moeten) worden, gronden in der minne te verwerven.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG).

De Wet voorkeursrecht gemeenten is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de vastgoedmarkt. Indien een eigenaar gronden wil verkopen, waarop het voorkeursrecht van toepassing is, dient hij deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De wet verschaft hiermee in het kader van de uitvoering van de gemeentelijke plannen op lange en/of middellange termijn een passief verwervingsinstrument. Het voorkeursrecht, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid (denk hierbij bijvoorbeeld aan de mogelijkheid van onteigening). Gedurende het planproces (o.a. vaststelling bestemmingsplan) dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als grondspeculatie, kunnen worden tegengegaan. Voorts kan het voorkeursrecht een prijsdempend effect teweegbrengen. Het voorkomt prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van plannen nadelig wordt beïnvloed. Uit voornoemde volgt, dat met behulp van toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de gemeentelijke overheid, de regierol op zich kan nemen bij de ontwikkeling van haar plannen.

Onteigening.

Het belangrijkste middel dat de overheid toepast is onteigening. Onteigening is het instrument met het verst ingrijpende gevolg voor de particuliere eigendom: het is een door de overheid afgedwongen eigendomsovergang. Onteigening is evenwel geen middel op zich. Voorop staat het verwerven in der minne. Wil onteigening een slagvaardig instrument zijn dan moet zowel bij de planning als bij de voorbereiding van het project de voor de onteigening benodigde stukken en met name de zakelijke projectbeschrijving tijdig voor handen zijn. Het tijdig kunnen opstarten van de onteigeningsprocedure kan ook een versnelling in de minnelijke verwerving (stok achter de deur). De gemeenteraad kan de Kroon om onteigening verzoeken op basis van een ontwerp-bestemmingsplan dat reeds ter inzage heeft gelegen. In het KB tot onteigening wordt vastgelegd dat de dagvaarding voor de civielrechtelijke fase van de onteigeningsprocedure pas kan plaatsvinden wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en dat de onteigenaar in de dagvaarding moet vorderen dat het onteigeningsvonnis pas ingeschreven kan worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De gerechtelijke onteigeningsprocedure mag pas opgestart worden indien naar behoren onderhandeld is (artikel 17 Ow). Eerst na het verwerpen van het laatste aanbod door de eigenaar mag de gerechtelijke procedure worden opgestart. De doorlooptijd van een onteigeningsprocedure is doorgaans 2 jaar.

Gewezen wordt op het algemeen geldend artikel 61 van de Onteigeningswet. Dit artikel biedt de onteigende de mogelijkheid zijn eigendom terug te vorderen indien met het werk waarvoor werd onteigend niet binnen 3 jaren nadat het vonnis kracht van gewijsde heeft gekregen, een aanvang is gemaakt. In dat geval dient de onteigende partij wel de ontvangen schadeloosstelling terug te betalen.

Belemmeringen Wet Privaatrecht.

Deze wet biedt o.a. de overheid de mogelijkheid ten behoeve van een nieuw of een bestaand openbaar werk, van welk werk het algemeen nut bij wet of KB is erkend, tijdelijk of duurzaam gebruik te maken van gronden tegen volledige schadevergoeding, indien onteigening redelijkerwijze niet gevorderd kan worden en het gebruik van de gronden niet meer belemmerd wordt dan redelijkerwijze voor de aanleg en de instandhouding van het werk nodig is. Hier is dus sprake van het opleggen van een gedoogplicht vooral ten behoeve van het leggen van kabels en leidingen. Er is wetgeving in voorbereiding waarbij deze wet wordt vervangen door de Wet tot gedogen van werken van algemeen belang.

Kostenverhaal en de grondexploitatiewet

1. Wat is kostenverhaal?

Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de verschillende eigenaren in het gebied. Kosten van grondexploitatie zijn onder andere de kosten van het bouwrijp maken van een locatie.

2. Wat zijn kosten van grondexploitatie?

Het centrale begrip van het kostenverhaal is de grondexploitatie. Alle kosten van de grondexploitatie van een locatie komen voor kostenverhaal in aanmerking. Het gaat daarbij om kosten van aanleg. Kosten van beheer vallen buiten de grondexploitatie. Kosten van grondexploitatie zijn onder andere de kosten van bouw- en woonrijp maken, de kosten van de aanleg van groenvoorzieningen en waterpartijen, de kosten van milieu- en archeologisch, onderzoek en van bodemsanering. Ook de inbrengwaarden van de gronden worden aangemerkt als kosten van exploitatie evenals de geraamde kosten van planschade. Ook in aanmerking komen bovenwijkse grondexploitatiekosten die van nut zijn voor het exploitatiegebied.

3. Wat is de grondexploitatiewet en waarom een grondexploitatiewet?

De Grondexploitatiewet, vaak afgekort als Grex-wet, is een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De Grondexploitatiewet biedt gemeenten onder meer instrumenten om kosten van de planontwikkeling bij grondeigenaren, veelal projectontwikkelaars, te verhalen. Dit nieuwe wettelijke instrument is ingevoerd omdat de oude instrumenten, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting op een aantal punten tekort schoten.

4. Wat houdt het privaatrechtelijke spoor van de Grondexploitatiewet in?

Privaatrechtelijk wil zeggen dat betrokken partijen onderling tot overeenstemming komen op basis van vrijwillige samenwerking. De afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit privaatrechtelijke spoor omvat de volgende aspecten:

Wettelijke basis voor contracten over grondexploitatie

De wet legt een stevige basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en projectontwikkelaars en andere particuliere eigenaren.

Bovenplanse verevening

In een overeenkomst over grondexploitatie mogen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied. Te denken valt bijvoorbeeld aan bijdragen aan groen- en recreatiegebieden. Dergelijke afspraken zijn binnen het huidige wettelijk kader veelal niet rechtsgeldig. Als eis voor dergelijke afspraken stelt de wet dat ze moeten passen in een ruimtelijke structuurvisie.

Exploitatieverordening

De gemeenteraad is in het nieuwe stelsel niet verplicht een exploitatieverordening op te stellen, maar het mag wel. De verordening kan procedureregels voor het aangaan van overeenkomsten en inhoudelijke regels bevatten. Deze verordening heeft weinig meerwaarde en de gemeenteraad heeft geen exploitatieverordening vastgesteld.

Transparantie

Om de transparantie van het gemeentelijk grondbeleid te bevorderen is bepaald dat de gemeente in de gemeenteberichten melding moet maken van gesloten overeenkomsten. Dergelijke overeenkomsten vallen onder de Wet openbaarheid van bestuur.

5. Wanneer vindt er publiekrechtelijk kostenverhaal plaats?

Als een gemeente er niet in geslaagd met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. Het publiekrechtelijk instrument voor het kostenverhaal is dus aanvullend en werkt als stok achter de deur. Het instrument treedt bij bouwlocaties in de plaats van de baatbelasting. Het instrument is alleen van toepassing bij bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening die voor de eerste maal voorzien in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen, zoals de verandering van een fabrieksgebouw in appartementen.

6. Wat is een kostensoortenlijst?

Voor het kostenverhaal is bij algemene maatregel van bestuur een kostensoortenlijst vastgesteld. Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag verhalen. Kosten die niet op de lijst staan mogen niet publiekrechtelijk verhaald worden. Hiermee wordt een einde gemaakt aan al jaren bestaande rechtsonzekerheid en onnodig lange onderhandelingen over kostensoorten.

7. Welke criteria gelden bij kostenverhaal?

Om in de praktijk te beoordelen of de te maken kosten verhaald kunnen worden, gelden drie toetsingscriteria:

Profijt

De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden;

Toerekenbaarheid

Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden, bijvoorbeeld via gebruikstarieven, zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen;

Proportionaliteit

Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

7. Kunnen de kosten die voldoen aan de criteria onbeperkt worden verhaald?

Om het totale kostenverhaal te berekenen, worden eerst alle kosten van grondexploitatie die aan de criteria voldoen bij elkaar opgeteld. Daarna worden de totale grondopbrengsten berekend. Vervolgens worden de totale kosten en opbrengsten vergeleken.

Als de totale opbrengsten hoger zijn dan de totale kosten, worden de totale kosten verhaald, maar geen hoger bedrag dan die kosten. De winst die een plan oplevert valt toe aan de betreffende eigenaren. De gemeente mag die winst niet afroemen. Als de totale kosten hoger zijn dan de opbrengsten, mag ten hoogste het totaalbedrag van de opbrengsten worden verhaald. Dat vormt een belangrijke rem op het kostenverhaal. Eigenaren kunnen daardoor niet geconfronteerd worden met een plan dat financieel-economisch niet uitvoerbaar is.

9. Hoe worden de kosten over alle partijen verdeeld?

De kosten worden omgeslagen over alle percelen die grondopbrengsten opleveren. Per gronduitgiftecategorie wordt aan de hand van de uitgifteprijs vastgesteld wat de relatieve bijdrage is. Functies met een hoge uitgifteprijs betalen meer dan functies met een lage. De bedoeling daarvan is dat een locatie in zijn geheel kan worden ontwikkeld, dus ook de onrendabele delen. Er is daardoor sprake van binnenplanse verevening tussen rendabele en onrendabele delen.

10. Wat is een exploitatieplan?

Het publiekrechtelijk kostenverhaal start met het opstellen van een gemeentelijk exploitatieplan. Dat bevat een grondexploitatie en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden, of dat een bouwplan niet mag aanvangen voordat het bijbehorende geluidsschermbaan is aanbesteed.

In een exploitatieplan mogen ook regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen worden opgenomen. Daarmee wil de wetgever mogelijk maken dat een exploitatieplan bepalingen kan bevatten over twee woningbouwcategorieën, die als het aan de markt wordt overgelaten, onvoldoende tot stand komen. Dat zijn sociale woningbouw en vrije kavels waarbij particuliere eigenaren zelf opdrachtgever zijn voor de bouw. In het exploitatieplan kan de gemeenteraad exact aangeven hoeveel van dit type woningen er moeten komen en waar die gebouwd moeten worden.

11. Wat is de reikwijdte van een exploitatieplan?

Een bestemmingsplan kan samenlopen met meerdere exploitatieplannen voor verschillende bouwlocaties binnen de begrenzing van het bestemmingsplan. Een projectbesluit zal normaal gesproken samenlopen met één exploitatieplan. Het is mogelijk voor gemeentegrensoverschrijdende bouwlocaties een intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen. De inwerkingtreding daarvan is gekoppeld aan dat van het als laatste vastgestelde bestemmingsplan.

12. Wat is de totstandkomingsprocedure van het exploitatieplan?

Het College van B&W stelt een ontwerp-exploitatieplan op. Over dat ontwerpplan kan een ieder een zienswijze indienen. Vervolgens wordt het exploitatieplan samen met een bestemmingsplan of ruimtelijk projectbesluit, waarop het betrekking heeft, vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende bestemmingsplan of projectbesluit. Bij een bestemmingsplan is er rechtstreeks beroep op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij een projectbesluit beroep bij de rechtbank en hoger beroep op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor toekomstige eigenaren is het van groot belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een omgevingsvergunning-bouwen verplicht. Daarom worden alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerp en vastgestelde exploitatieplan. Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in de openbare registers.

Gekozen is voor opnemings in het gemeentelijk register van publiekrechtelijk beperkingen op grond van de [Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken](#).

13. Wanneer vindt het daadwerkelijke kostenverhaal plaats?

Het daadwerkelijke kostenverhaal loopt via de omgevingsvergunning-bouwen. Een projectontwikkelaar die in een exploitatiegebied een omgevingsvergunning-bouwen aanvraagt voor de bouw van een woning of ander gebouw, krijgt bij de omgevingsvergunning-bouwen een acceptgiro met daarop de exploitatiebijdrage. Partijen die al wel gecontracteerd hebben, krijgen niet meer te maken met deze vorm van kostenverhaal. De overeenkomst vrijwaart hiertegen. In de Woningwet wordt geregeld dat een omgevingsvergunning-bouwen geweigerd zal worden bij strijd met een exploitatieplan. In de praktijk zullen vooral bepalingen over fasering en koppeling aanleiding kunnen geven tot een weigering van de omgevingsvergunning-bouwen.

14. Wat als een partij zijn deel van de exploitatiekosten niet betaalt?

Aan het niet betalen van de exploitatiebijdrage zijn uiteraard sancties verbonden. Wanneer de vergunninghouder niet tijdig betaalt kunnen burgemeester en wethouders meteen een besluit tot stillegging van de bouw nemen. Indien vervolgens binnen drie maanden nog steeds niet betaald wordt kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning-bouwen intrekken. Omdat de opbrengsten voor een projectontwikkelaar over het algemeen gedurende de bouw gerealiseerd worden, lijken deze effectieve sancties. Burgemeester en wethouders kunnen overigens ook na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn bij dwangbevel de exploitatiebijdrage invorderen.

15. Wordt een exploitatieplan herzien of is dit vaststaand?

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is bepaald dat exploitatieplannen jaarlijks herzien moeten worden. Een jaarlijkse herziening sluit goed aan de gemeentelijke begrotingssystematiek. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op ondergeschikte punten, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, kan volstaan worden met een eenvoudige procedure en is er geen beroep mogelijk.

16. Wanneer vindt de eindafrekening van de exploitatie plaats?

Om te voorkomen dat eigenaren worden gedupeerd door een te hoge schatting van de kosten in een exploitatieplan, is bepaald dat er na afronding van de exploitatie een afrekening wordt opgesteld. Als blijkt dat een exploitatiebijdrage te hoog is vastgesteld, betaalt de gemeente het verschil terug. Om een prikkel voor de gemeente te houden om kosten te besparen na vaststelling van een exploitatieplan, is bepaald dat indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug moet betalen aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning-bouwen. Wanneer achteraf blijkt dat de exploitatiebijdrage te laag is vastgesteld, volgt er geen verrekening. Dat risico wordt bij de gemeente neergelegd. Met betaling van de exploitatiebijdrage is voor de omgevingsvergunning-bouwenhouder dus de kous af. Degene die een exploitatiebijdrage betaald heeft, kan overigens al nadat 90% van de geraamde kosten, gerealiseerd is, vragen om een afrekening voor zijn perceel. Daarmee wordt voorkomen dat zo iemand moet wachten tot de allerlaatste werkzaamheden zijn uitgevoerd.

17. Kan het exploitatieplan eisen stellen aan de inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken?

Ja, het exploitatieplan kan eisen stellen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Deze eisen kunnen tevens fungeren als direct

werkende normen waar een ieder zich aan moet houden. In dit opzicht is het exploitatieplan te vergelijken met een gemeentelijke verordening of de voorschriften van een bestemmingsplan. Overtreding van dergelijke voorschriften zal worden aangemerkt als een overtreding in de zin van de Wet op de economische delicten.

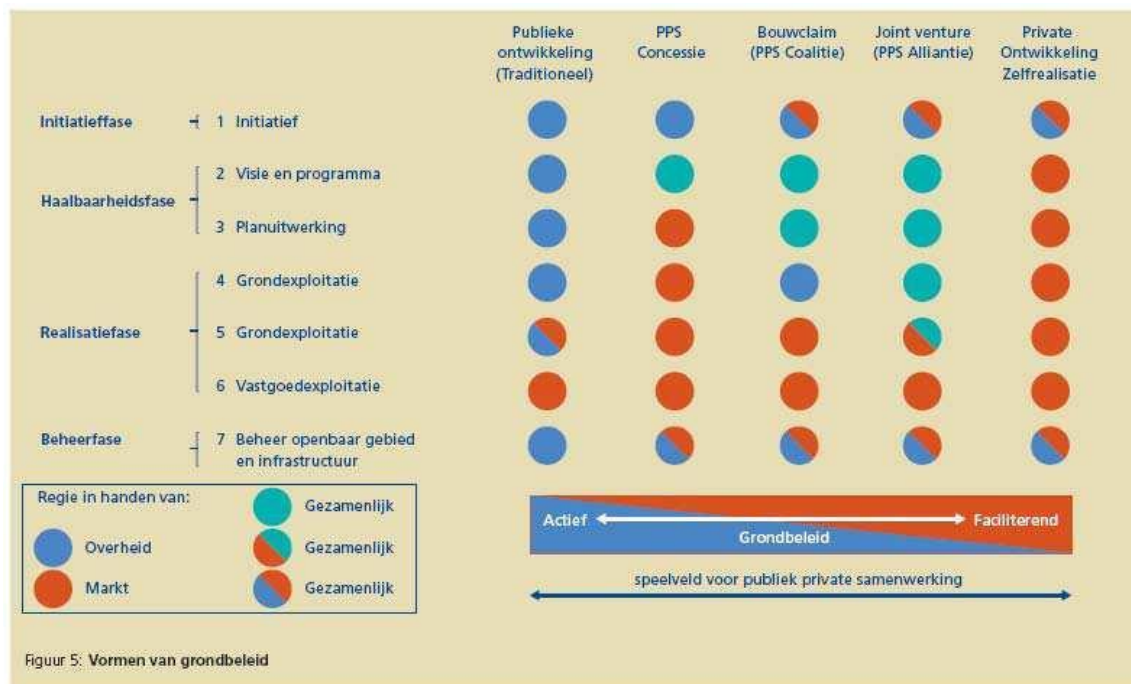
BIJLAGE 4

Vormen van Grondbeleid

Soorten Grondbeleid

Een locatie kan op verschillende manieren tot ontwikkeling worden gebracht. De gemeente kan hier leidend in zijn dan spreken we van actief grondbeleid. De ontwikkeling kan grotendeels overgelaten worden aan particulier initiatief waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult. Of de gemeente kan ontwikkelen met een marktpartij door middel van een publiek private samenwerking, waarbij een verdeling van de ontwikkelingsrisico's wordt overeengekomen.

Figuur 1: Schematisch weergegeven vormen van grondbeleid



Actief grondbeleid

De gemeente speelt bij een actief grondbeleid een dominante en actieve rol op de grondmarkt. Zij verwerft gronden, maakt bouwrijp en geeft gronden uit. In beginsel worden alle productie kosten in de gronduitgifte prijzen doorberekend. Met een actief grondbeleid heeft de gemeente een maximaal sturende rol in locatieontwikkelingen en worden de gemaakte kosten optimaal verhaald via de gronduitgifte.

Actief grondbeleid vereist voldoende financiële arm slag van de gemeente met name voor investeringen en rentelasten als gevolg van verwerving, sloop, sanering, bouw en woonrijp maken en het afdekken van financiële risico's. Ook vereist een actief grondbeleid doorgaans grote inspanningen van het ambtelijk apparaat met deze actieve rol.

Voordelen van een actief grondbeleid:

- Het voldoende kunnen sturen op gemeentelijke doelstellingen;
- Het maximaal kunnen sturen op de kwaliteit en fasering van de planontwikkeling;
- Een goede markt en onderhandelingspositie;
- Het bepalen van de uitgifte prijzen en voorwaarden;
- Het behoud van initiatief en de mogelijkheid tot het kiezen van partners bij de ontwikkeling;

- Het inzetten van voordelige exploitatiesaldi voor binnen en buitenplanse verevening en andere doeleinden. De exploitatie winsten komen ten goede aan de gemeenschap;
- Mogelijkheid om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan c.q. tijdig te kanaliseren;
- Het tegengaan van grondspeculatie.

Nadelen van een actief grondbeleid:

- Risico's die direct verbonden zijn aan de grondexploitatie komen voor rekening van de gemeente.
- Financieel risico als gevolg van economische omstandigheden;
- Risico's in de pre ontwikkelingsfase;
- Financiële ruimte nodig;
- Hoge inzet van capaciteit noodzakelijk.

Faciliterend grondbeleid

De gemeente kan bij een beoogde locatieontwikkeling in plaats van een ondernemende risicodragende rol, ook kiezen voor een faciliterende rol. Dit houdt in dat de aankoop, ontwikkeling en exploitatie van de grond wordt gedaan door private partijen. De gemeente beperkt zich bij faciliterend grondbeleid tot haar taak, waarin zij kaders schept voor activiteiten van de particuliere sector. In die faciliterende rol stelt de gemeente het bestemmingsplan op en toetst de plannen daaraan. Aangezien de gemeente geen kosten kan verhalen via de gronduitgifte is het noodzakelijk om een overeenkomst met de particuliere eigenaar van de grond te sluiten. De particuliere exploitant legt op eigen terrein, conform gemeentelijke kwaliteitseisen en onder toezicht van de gemeente, de openbare voorzieningen aan, die in eigendom en beheer worden overgedragen aan de gemeente.

Met de afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening is een duidelijke en transparante werkbare regeling gekomen voorkostenverhaal, verevening en locatie eisen bij particuliere projectontwikkeling. Met het nieuwe instrument wordt de regierol van de gemeente versterkt, ook zonder relevant eigengrondbezit.

Voordelen van faciliterend grondbeleid:

- Beperkt risico voor de gemeente, de financiële risico's van de grondexploitatie liggen bij
- Externe marktpartijen;
- Beperkte inzet van capaciteit voor het ambtelijke apparaat.

Nadelen van faciliterend grondbeleid:

- Het primaat van het ontwikkelen ligt bij de particuliere eigenaar. De gemeente moet sturen via de overeenkomst of als vangnet via het exploitatieplan;
- Geen winstmogelijkheden;
- Minder invloed op het starten van gewenste locatieontwikkelingen.

Publiek Private Samenwerking

In het gebied tussen zuiver actief en zuiver facilitair grondbeleid ligt het beleid dat een mengvorm hiervan bevat. Samenwerking tussen partijen vormt hier de basis van. De voor en nadelen van actief en facilitair grondbeleid worden gedeeld. Het initiatief voor een PPS kan zowel bij de gemeente als bij de projectontwikkelaar liggen.

Er zijn vele samenwerkingsvormen waarbij overheid en bedrijfsleven gezamenlijk optrekken en een klein of groter deel van de planvorming door de gemeente geschiedt. Bij de samenwerking worden door gemeente en projectontwikkelaars, ieder vanuit de eigendoelstellingen, gezamenlijk een project aangepakt en worden afspraken gemaakt over de taakverdeling, kosten, opbrengsten en risico's. Indien de gemeente over grondposities beschikt, kan de samenwerking worden ingezet met het oog op verlegging van risico's. Indien de gemeente niet over grondpositie beschikt, kan de samenwerking worden ingezet om alsnog invloed op de ontwikkeling te verkrijgen. In het laatste geval zal met name de aanleg van openbare voorzieningen als breekijzer fungeren.

Voordelen van de Publieke Private Samenwerking:

- Verdeling van de risico's;
- Mogelijkheden tot sturing en regie;
- Profijt van elkaars expertise.

Nadelen van de Publieke Private Samenwerking:

- Positieve grondexploitatie resultaten doorgaans delen met private partners;
- Samenwerken is ook compromissen zoeken en sluiten. Niet alle ambities worden misschien gehaald;
- Stroperige procedures, veelvuldig en nauwkeurige afstemming nodig, terugkoppeling naar beide besturen.
- Binnen de PPS zijn drie hoofdvormen te onderscheiden; Coalitiemodel, Alliantiemodel en Concessiemodel.

Het coalitiemodel:

Deze vorm van PPS wordt ook wel bouwclaim model genoemd. Bij deze samenwerkingsvorm is de grond binnen een plangebied veelal geheel of gedeeltelijk in bezit van private partijen. Zij kunnen op een bouwlocatie grond hebben verworven met als doel het verwerven van bouwvolume. De private partij verkoopt de betreffende gronden dan voor een acceptabele prijs aan de gemeente die de grondexploitatie voert. Meestal ligt de aankoop prijs door de gemeente lager dan het bedrag dat de private partij voor de grond heeft betaald. In ruil voor het deficit dat de marktpartijen hiermee lopen krijgen ze bouwclaims, een x aantal te bouwen woningen, soms op de locatie, soms elders binnen de gemeente. Nadat de gronden bouwrijp zijn gemaakt, worden bouwrijpe kavels tegen een vooraf afgesproken prijs teruggeleverd aan de ontwikkelaar. Het openbaar gebied blijft bij de gemeente achter. De meerwaarde van de gemeente zit in het afdekken van het risico door bij de aankoop van de grond reeds prijsafspraken over de gronduitgifte te maken. Er ontstaat grip op de ontwikkeling omdat in een vroeg stadium gezamenlijke planvorming plaatsvindt. De private onderneming gaat het niet zozeer op de algemene ontwikkeling van het gebied, maar om de bouw van de woningen. Deze contractvorm is aantrekkelijk voor de gemeente omdat deze 100% van de gemaakte kosten voor de planontwikkeling kan verhalen. De gemeente voert de grondexploitatie en de gemaakte kosten worden verrekend in de uitgifteprijs van de grond.

Het alliantiemodel:

Er is sprake van een alliantiemodel wanneer de gemeente en marktpartijen samen voorzieningen ontwikkelen, realiseren, exploiteren en/of beheren vanuit een gezamenlijke risicoacceptatie ten aanzien van geraamde kosten en verwachte opbrengsten. Het verschil met het coalitie model is dat de werkzaamheden, verantwoordelijkheden, zeggenschap en risico's worden gedeeld in plaats van verdeeld.

Het wordt overgedragen aan een speciaal hiervoor opgerichte gemeenschappelijke projectorganisatie (jointventure) waarin zowel de gemeente als de marktpartijen deelnemen. Partijen richten een gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij op, die de grondexploitatie op zich neemt. Vaak heeft deze onderneming de juridische vorm van een CV/BV- constructie, omdat hiermee de ondernemersrisico's die met de ontwikkeling samenhangen, optimaal kunnen worden afgedekt en ook fiscale voordelen zijn te behalen. Partijen brengen hun grond in tegen een vastgestelde prijs of kopen zich in. De Gem draagt zorg voor de grondexploitatie en draagt het grondexploitatie risico. Inbreng, zeggenschap, risico en exploitatiesaldo worden naar rato van het aandeel in de GEM onder partijen gedeeld.

De PPS constructie met alliantie wordt bijvoorbeeld toegepast met betrekking tot het project Bocage (Echt Zuidoost)

Het concessiemodel:

In het concessiemodel wordt de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk door private partijen uitgevoerd. De gemeente heeft aanvankelijk het initiatief. Zij regisseert de aanbesteding en definieert vervolgens, samen met de ontwikkelaars, de te leveren output en het kwaliteitsniveau daarvan. De gemeente en private partijen verdelen de risico's van de werkzaamheden op een evenwichtige wijze en leggen deze vast in een concessiecontract. Tijdens de realisatiefase draagt de gemeente haar taken en bevoegdheden met betrekking tot de aanleg van de openbare voorzieningen over aan de private ontwikkelaars: de gemeente verleent hun een concessie. De rol van de gemeente is vervolgens toegespitst op het toetsen van onder meer de kwaliteit van de geleverde output en het afnemen van onderdelen hiervan, bijvoorbeeld het openbaar gebied.