

UITVOERINGSPARAGRAAF

13.1 INLEIDING

Deze structuurvisie richt zich op de ontwikkeling van Goor in ruimtelijke zin tot 2025. Deze visie is ook vertaald in concrete projecten. Deze projecten betreffen zowel locatieontwikkelingen als openbare voorzieningen. Het zijn projecten die de gemeente zelf uitvoert en projecten waarvoor het initiatief voor de uitvoering ligt bij private partijen of een combinatie van beiden. De structuurvisie biedt geen rechtstreekse mogelijkheid om de genoemde projecten te realiseren. De benoemde ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via nog op te stellen bestemmingsplannen of andere ruimtelijke planvormen. Ten aanzien van deze structuurvisie staat alleen de mogelijkheid van inspraak open. Op het moment dat ontwikkelingen, die voortvloeien uit deze structuurvisie, concreet worden, staan ten aanzien van het bestemmingsplan of een andere ruimtelijke procedure meer mogelijkheden open om reacties kenbaar te maken. Immers alleen het bestemmingsplan of een andere ruimtelijke procedure is rechtstreeks bindend voor burgers.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Goor is de inzet van de gemeente én van private partijen (bijv. grondeigenaren, ondernemers, ontwikkelende partijen en woningbouwverenigingen) onmisbaar. De ontwikkeling van vastgoed en openbare ruimte en overige openbare functies binnen de kern Goor zijn met elkaar verweven en versterken elkaar. Er zijn gedeelde belangen om de uitvoering van deze ruimtelijke visie tot een succes te maken. De gemeente treedt graag in overleg en werkt graag samen met de bij deze structuurvisie betrokken partijen.

In deze uitvoeringsparagraaf worden de locatieontwikkelingen en voorzieningen, nodig voor de uitvoering van deze structuurvisie, in kaart gebracht. Hierbij wordt een onderscheid

gemaakt in projecten op de korte termijn (t/m 2015), de middellange termijn (2016 t/m 2020) en de lange termijn (2021 t/m 2025). Deze uitvoeringsparagraaf kan voor wat betreft de projecten worden aangepast aan nieuwe inzichten c.q. geactualiseerd worden. De uitvoeringsparagraaf is een dynamisch onderdeel van de structuurvisie en de gemeente is voornemens de uitvoeringsparagraaf periodiek onder de loep te nemen en te bezien of er aanpassingen doorgevoerd dienen te worden aan de hand van de stand van zaken en inzichten op dat moment. De concrete keuzes die resulteren in gemeentelijke investeringen komen tot uiting in het meerjarenprogramma behorend bij de begroting en kadernota.

De uitvoeringsparagraaf beoogt duidelijkheid te geven over de wijze waarop de gemeente de geformuleerde beleidsdoelstellingen en ambities wil verwezenlijken, welke rol de gemeente hierbij speelt en over wat zij van private initiatiefnemers verwacht. Tenslotte wordt ook ingegaan op de financiële aspecten van de uitvoering, met name het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening.

In 2013 zal op basis van de Structuurvisie Goor 2025, Verkeersvisie Goor en het Masterplan Goor een geïntegreerd uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Het aantal ambities, de onderlinge samenhang en de wens om op korte termijn tot uitvoering van de plannen te komen, hebben tot het voornemen geleid om de onderling samenhangende plannen (en de gemeentelijke rol daarbij) aan te merken als een majeur project en via de kadernota 2014 af te wegen of voor dit geïntegreerde uitvoeringsprogramma gelden gereserveerd kunnen worden.

13.2 NOTA GRONDBELEID

Op 14 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Hof van Twente de Nota Grondbeleid vastgesteld waarin algemene beleidskeuzes zijn aangegeven waarbinnen het te voeren gemeentelijke grondbeleid kan plaatsvinden.

Bij nieuwe ontwikkelingen maakt de gemeente per locatie een keuze tussen actief of faciliterend grondbeleid. Het uitgangspunt is hierbij dat de gemeente, uitgezonderd de ontwikkeling van eigen gronden, een faciliterende rol inneemt. Indien de gemeente een faciliterende rol inneemt bij de uitvoering van het project, zal de rol van de gemeente in principe beperkt zijn tot het verlenen van planologische medewerking, het verhalen van kosten, dat verder in paragraaf 13.7 wordt beschreven, en (het maken van afspraken over) de herstructurering/aanleg van bijbehorende openbare ruimte. Het initiatief voor deze projecten ligt bij private partijen. Indien de gemeente een actieve rol inneemt bij de uitvoering van het project, is de gemeente veelal eigenaar van de gronden of zal zij de gronden die zij nog niet in bezit heeft in eigendom trachten te verwerven. De gemeente zal een herziening van het bestemmingsplan voorbereiden en in procedure brengen, de gronden bouwrijp maken, bouwkavels uitgeven en het openbaar gebied woonrijp maken.

Afweging tussen de in te nemen rollen zal plaatsvinden op basis van criteria als gewenste gemeentelijke regie, exploitatie, risico, kostenverhaal en eigendomssituatie. De gemeentelijke voorkeur wordt met name bepaald door de mate waarin de gemeente regie wenst te voeren. Echter ook de financiële afweging, mogelijke risico's en de mogelijkheden die de gemeente heeft de door haar gemaakte kosten op particuliere partijen te verhalen, spelen mee bij de keuze voor bepaalde vormen van grondbeleid. Uitgangspunt bij strategische verwervingen (actief grondbeleid) is een kosten-dekkende grondexploitatie. Bij een eventueel niet dekkende exploitatie wordt een voorstel aan de gemeenteraad gedaan over de aankoop en de dekking van het tekort.

13.3 LOCATIEONTWIKKELINGEN

In Goor zijn beperkte ontwikkelingen mogelijk ten aanzien van woningbouw en bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om zowel uitbreiding, inbreiding en herontwikkeling. De locatieontwikkelingen zijn weergegeven in het overzicht dat als Bijlage 13a bij deze uitvoeringparagraaf is gevoegd. Van de in Bijlage 13a genoemde projecten is uitvoering binnen de planperiode van deze structuurvisie te verwachten. Tevens is in deze Bijlage aangegeven in welke fase het project zich nu bevindt (verkennen, ontwikkelen en realiseren), welke partijen het project uitvoeren, wat de rol van de gemeente is en wat de beoogde planning is (uitvoering op korte, middellange of lange termijn).

De ontwikkellocaties zijn bovendien weergegeven op de structuurkaart "Locatieontwikkelingen".

13.4 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

Ontwikkelingen

De 'ontgroening' en vergrijzing, krimp (bevolkingsdaling) en verslechterde economische omstandigheden hebben veel impact op de arbeidsmarkt, het voorzieningenniveau en de vastgoed-/grondmarkt in de gemeente. Dit zorgt ervoor dat anders naar ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken en dat daarmee ook de rol van de gemeente anders wordt.

De gemeente wil kunnen reageren op de gevolgen van economische en demografische krimp door juist te kijken naar de werkelijke behoefte en te beschikken over een lange termijnvisie die is verwoord in deze structuurvisie. Daarnaast wil de gemeente kijken naar (tijdelijke) mogelijkheden voor de korte termijn; bijvoorbeeld door het verruimen van de kaders ten behoeve van tijdelijke bestemmingen. Gelet op die krimp en vertraging in ontwikkelingen is het juist ook van belang om prioritering aan te brengen binnen de ontwikkelingen en programmering. Dit leidt er toe dat ontwikkelingen worden uitgesteld, of juist bepaalde ontwikkelingen naar voren worden gehaald. De gemeente vindt het hierbij ook belangrijk een kwaliteitsslag te maken in plaats van de focus te hebben op kwantiteit.

Aanbod dient aan te sluiten bij de vraag en behoeften van doelgroepen. In de woonvisie 2009-2013 "Groeien in kwaliteit" heeft de gemeente haar visie dan ook neergelegd op de prioritering van woningbouw, doelgroepen, duurzaamheid en kwaliteit van de woonomgeving.

Locatieontwikkelingen

Legenda

Woningbouw

- A Hiltjesdamweide
- B Bentinck
- C Huize Heeckeren
- D Lindelaan 8
- E Heeckeren 1a
- F Heijinksweg 44 e.o.
- G t Gijmink
- H Molenstraat 42
- I Bleekstraat (t Schild)
- J Kerkstraat 68-72
- K Wijnkamp 50-54
- L Kloosterlaan ong.
- M Deldensestraat / Gondal
- N Constantijnhof
- O Wijnkamp / Rozenstraat
- P Holtdijk 23
- Q Javastraat 2
- R GMHC-terrein
- S TSB/zwembad-Gruttostraat
- T TSB (braakliggend ged.)
- U Bouwens
- V Bleekstraat / Voorstraat
- W D'heimseweg / Kerkstraat
- X Waterlanden
- Y Autobedrijven Deldensestr.

Bedrijventerrein

- 1 Haven 8
- 2 Entersweg/Spechthorst
- 3 Zenkeldamshoek 1e deel
- 4 Zenkeldamshoek 2e deel
- 5 Bedrijventerrein Haven
- 6 Eternit-terrein
- 7 Spechthorst / De Whee
- 8 TSB bebouwd

Overig

- I Heeckerenschool
- II Centrum e.o.
- III Locatie Rabobank
- IV Scholeneiland
- V Gemeentewerf
- VI Puntdakschool



De opgave van herstructurering van de bestaande wijken en daarmee het ontwikkelen van vitale wijken, is belangrijk en dienen in nauwe afstemming met de ontwikkeling van nieuwbouw plaats te vinden. Beide ontwikkelingen moeten hand in hand gaan. Het opknappen van de bestaande voorraad krijgt de komende jaren veel aandacht waarin ook het meervoudig gebruik en toekomstig hergebruik van gebouwen en woningen centraal staat. Woningen die vrijkomen en niet voldoen aan de huidige en toekomstige kwaliteitseisen en hiervoor ook niet geschikt gemaakt kunnen worden, worden uit de markt genomen. De gemeente heeft vooralsnog geen sloopambitie en sloop is alleen noodzakelijk als er te weinig aanpasbare huurwoningen zijn of wanneer de huidige woningen, om welke redenen dan ook, niet meer voldoen. Om een goed beeld te krijgen van de kwaliteit van die bestaande voorraad is aanvullend onderzoek nodig. Dit zal in overleg met de corporaties gebeuren. Het opzetten van een slopfonds, met als doel waardebehoud van de overblijvende woningen, is een mogelijke uitkomst.

De focus op kwaliteit geldt ook voor bedrijfslocaties en met name op het verbeteren van de kwaliteit op de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg van nieuwe locaties. Dit wordt gedaan door thema's als duurzaamheid en openbare ruimte centraal te stellen. De uitwerking hiervan moet er toe leiden dat leegstand en verloedering wordt tegengegaan. De gemeente is daarom terughoudend in het uitgeven van nieuwe bedrijventerreinen en heeft aandacht voor herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad. In de "Bedrijventerreinvisie 2011-2021 gemeente Hof van Twente" wordt hier verder op ingegaan.

Om de ambities mogelijk te maken, zijn naast publieke ook private investeringen noodzakelijk. Vanuit de traditionele financieringsmogelijkheden vanuit de gemeente zoals de gemeentelijke grondexploitatie, zijn steeds meer projecten niet meer te financieren. Waarvoorheen de grondopbrengsten de investeringen konden dekken, zijn deze nu door de economisch ontwikkelingen veel minder en op bijdragen vanuit andere overheidsorganen wordt fors gekort. Daarnaast wordt de gemeente geconfronteerd met toenemende kosten voor het beheer en onderhoud van het openbare gebied. Private partijen hebben het voordeel dat zij zich niet hoeven te beperken tot de grondexploitatie, maar daarnaast ook geld kunnen verdienen door realisatie en verkoop en verhuur van vastgoed.

Uitvoering geven aan onze ambities betekent dan ook een andere kijk op projecten. De gemeente wil meer een beroep doen op initiatieven van derden. Het gaat daarbij om initiatieven van publieke partijen, zoals provincie en andere gemeenten, private partijen, zoals de woningcorporatie en ondernemers, en van burgers. Het is van belang om belanghebbenden en marktpartijen in een vroeg stadium bij ontwikkelingen te betrekken en initiatieven van burgers te stimuleren. Een voorbeeld hiervan is het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De gemeente daagt burgers en marktpartijen uit initiatieven te ontplooiën en wil een faciliterende rol vervullen bij de realisatie daarvan. Dit wordt gestimuleerd doordat de gemeente binnen de kaders de nodige flexibiliteit wil nastreven.

In het algemeen geldt dat de noodzaak om actief op de markt gronden te verwerven afneemt, of vrijwel nihil wordt. Met de huidige bekende plannen wordt voorzien in de woningbehoefte en de behoefte aan bedrijventerreinen. Er zijn echter nog locaties waarvoor geen duidelijke bestemming is. De focus bij deze locaties ligt op behoefte, kwaliteit en financiële haalbaarheid. Het doel moet zijn dat gezocht wordt naar het potentieel van de locatie waarbij in een vroegtijdig stadium partijen bij het initiatief kunnen worden betrokken. Van belang is eerst de vraag en het aanbod in beeld te brengen waardoor een duidelijk beeld van "de markt" en afzetmogelijkheden wordt verkregen. In principe neemt de gemeente een faciliterende rol aan, maar kan actief grondbeleid inzetten wanneer zij een aanjaagfunctie wil hebben. Wanneer een particuliere partij zelf initiatief wil nemen stelt de gemeente alleen de kaders op waarbinnen ontwikkeld kan worden. De voorkeur gaat er naar uit om afspraken hierover in een anterieure overeenkomst te regelen. Lukt dit niet dan wordt via het publiekrechtelijke spoor onder andere het kostenverhaal afgedwongen (zie paragraaf 13.7).

Herstructurering

Bij herstructureringsopgaven streeft de gemeente naar een geleidelijke herstructurering. De herstructureringsopgave wordt in haalbare deelprojecten opgedeeld waarbij de samenwerking met partijen zoals de woningcorporatie(s), bewoners en bedrijven vroegtijdig wordt ingezet. De gemeente kiest hier voor een faciliterende rol en wil het "ondernemerschap" en initiatieven van deze partijen stimuleren.

13.5 VOORZIENINGEN

Naast de locatieontwikkelingen zijn ook investeringen nodig in voorzieningen. Deze voorzieningen betreffen niet alleen infrastructurele voorzieningen en openbare ruimte op het gebied van landschap, natuur, water, recreatie en toerisme, maar kunnen ook fysieke en maatschappelijke voorzieningen zijn op het gebied van sport en welzijn. De gemeente legt de nadruk op behoud en verbetering van de leefomgeving en gaat voor het realiseren van een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Een overzicht van alle voorzieningen waarvan uitvoering wordt verwacht binnen de planperiode van deze visie is weergegeven in Bijlage 2 bij de uitvoeringsparagraaf. Tevens is aangegeven in welke fase het project zich bevindt, welke partijen het project uitvoeren, wat de rol van de gemeente is en wat de beoogde planning is.

De voorzieningen zijn bovendien weergegeven op de structuurkaart „Voorzieningen”.

13.6 NIEUWE INITIATIEVEN

De gemeente staat open voor (nieuwe) initiatieven die in deze structuurvisie nog niet zijn voorzien ten behoeve van de dynamiek in de kern. Ook is het mogelijk dat zich initiatieven aandienen die niet concreet zijn benoemd in bijgevoegde tabellen. Het betreft immers een structuurvisie op hoofdlijnen, waarin initiatieven op het niveau van bijvoorbeeld een enkele woning niet apart zijn benoemd.

Deze initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan onderhavige ruimtelijke structuurvisie en het overige relevante beleid. Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie en het relevante beleid, wordt onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving en of het een impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit. Een initiatief moet in ieder geval voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, cultuurhistorie, externe veiligheid en flora en fauna. Hiermee dragen particuliere initiatieven in belangrijke mate bij aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De gemeente beoordeelt deze initiatieven per geval om te bezien of zij hieraan haar (planologische) medewerking kan verlenen. In dat geval zal de locatie toegevoegd worden aan (de dynamische) Bijlage 13a bij de uitvoeringsparagraaf.

13.7 FINANCIËLE ASPECTEN

Voor de verwezenlijking van de ambities uit de structuurvisie zijn financiële middelen benodigd. Een deel van de voorzieningen kan gefinancierd worden uit budgetten binnen de gemeentelijke begroting, subsidies en reeds bestaande afspraken met private partijen. De concrete keuzes die resulteren in gemeentelijke investeringen komen tot uiting in het meerjarenprogramma behorend bij de begroting en kadernota. Daarnaast zal de gemeente indien mogelijk gebruik maken van de instrumenten op het gebied van kostenverhaal en verevening.

Kostenverhaal

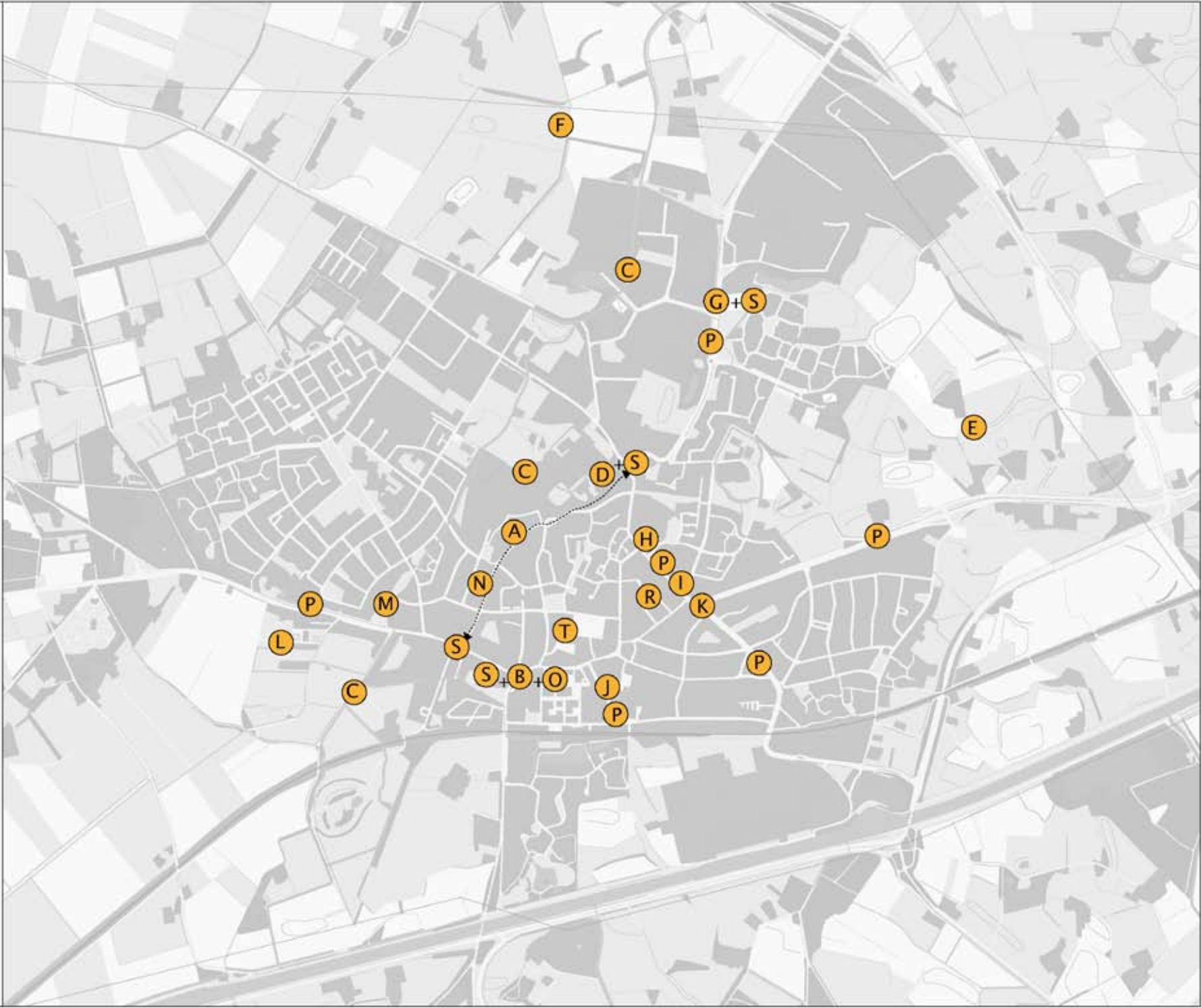
Sinds de inwerkingtreding van de Wro zijn gemeenten verplicht de kosten die zij maakt op de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling te verhalen, wanneer zij dit initiatief planologisch mogelijk maakt (via bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Het betreffen initiatieven voor bijvoorbeeld de bouw of uitbreiding van woningen of functieverandering van gebouwen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde gevallen geldt de plicht tot het vaststellen van een (publiekrechtelijk) exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door middel van het vaststellen van een exploitatieplan wordt het kostenverhaal verzekerd. Het exploitatieplan volgt daarbij de procedure van het planologische besluit. Een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal al op een andere manier is geregeld (anderszins verzekerd) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of op een andere manier zijn geregeld. Deze situatie kan zich voordoen als met de eigenaar van een locatie een anterieure exploitatieovereenkomst wordt gesloten.

Voorzieningen

Legenda

- A Van Kollaan/Molenstraat (*)
- B Kerkplein
- C Bestaande en nieuwe fietsverbinding
- D Molenstraat/verl. Bunsch (*)
- E Verlenging van Heeckerenweg (*)
- F Ontsluitingsweg Goor – Noordwest (*)
- G Breukersweg/Enterseweg (*)
- H Voorstraat/Molenstraat
- I Hengeveldestraat
- J Spoorstraat
- K Julianaplein
- L Vitenslocatie
- M Bovenregge
- N Roerdompstraat/Van Kollaan (*)
- O Kerkplein
- P Laanbeplanting/routing
- Q Stadsrandzones (algemeen)
- R Wijnkamp/Pastoriestraat
- S Groene knooppunten
- T Stadsregge
- U Groen-blauw raamwerk (algemeen)

(*) deze voorzieningen worden aangemerkt als bovenwijkse voorziening



13.8 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

De kosten die een gemeente moet maken bij particuliere initiatieven kunnen onder meer kosten voor onderzoeken, planschade, kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering en kosten voor de aanleg van voorzieningen zijn. Deze voorzieningen kunnen zowel binnen als buiten de locatie gelegen zijn. Het gaat dan om voorzieningen als riolering, infrastructuur, groenvoorzieningen, verlichting, brandkranen, straatmeubilair, speeltoestellen, ed. Een overzicht van de te verhalen kosten is opgenomen in artikel 6.2.4 Bro. In artikel 6.2.5 Bro is een opsomming gegeven van wat allemaal onder voorzieningen wordt verstaan.

Om de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste te brengen van een exploitatie dient volgens de wet te allen tijde te worden getoetst aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Deze toets dient ook te worden uitgevoerd bij zogenaamde bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten.

Profijt

De locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en voorzieningen.

Toerekenbaarheid

Er moet een causaal verband bestaan tussen de locatieontwikkeling en de te maken kosten voor de maatregelen, voorzieningen en werken. Met andere woorden, de kosten zouden niet (geheel) worden gemaakt zonder het plan dan wel de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van dat plan.

Proportionaliteit

Indien meerdere locaties profijt hebben van een maatregel, voorziening of werk, dienen de kosten naar rato van evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelstaven) te worden verdeeld. Een plan dat relatief meer nut heeft van een voorziening draagt ook relatief meer bij in de kosten van de voorziening.

Wanneer de gemeentelijke kosten in verband met een bouwplan zich beperken tot het gebied waar een specifiek project wordt gerealiseerd, spreken we over zogenaamde gebiedseigen kosten. De betreffende kosten zijn geheel toerekenbaar (100%) aan het specifieke project. In het verhalen van gebiedseigen kosten speelt de structuurvisie geen rol.

Een voorziening wordt bovenwijks genoemd als de voorziening niet alleen profijt oplevert voor een specifieke locatie, maar ook voor andere (locatie)ontwikkelingen en/of bestaande gebieden. Te denken valt aan een ruimere dimensionering van ontsluitingswegen of hoofdleidingen die voor meerdere bouwplannen noodzakelijk zijn. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn van toepassing op bovenwijkse voorzieningen. De kosten van bovenwijkse voorzieningen kunnen zowel op basis van een anterieure overeenkomst als op basis van een exploitatieplan worden verhaald. Om de kosten van bovenwijkse voorzieningen te kunnen verhalen is het niet noodzakelijk dat er een onderbouwing wordt gegeven in een structuurvisie, omdat ze via de kostensoortenlijst afdwingbaar zijn. In Bijlage 13b bij deze uitvoeringsparagraaf is aangegeven (*) welke voorzieningen de gemeente als een bovenwijkse voorziening aanmerkt.

13.9 BOVENPLANSE VEREVENING

Bovenplanse kosten

De regeling ten aanzien van bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro) komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie (deels) kunnen worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie. Dit noemen we een vorm van bovenplanse verevening. Bovenplanse verevening kan voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Bovenplanse verevening is mogelijk in een anterieure overeenkomst maar ook via het exploitatieplan. Voor verhaal van bovenplanse kosten door middel van een exploitatieplan moet worden voldaan aan de in de wet verankerde criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

In Goor is er op de langere termijn, ook voor particulieren, vooralsnog geen zicht op verdienlocaties. Daarom biedt de wettelijke regeling van de bovenplanse kosten op dit moment geen meerwaarde en wordt het door de gemeente vooralsnog niet ingezet. Mogelijk dat de gemeente in de toekomst een sloopfonds in zal stellen. Indien en zodra dit aan de orde is, zal de uitvoeringsparagraaf op dit onderdeel geactualiseerd worden.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De wet geeft tevens in artikel 6.24 Wro gemeenten en private initiatiefnemers van een locatieontwikkeling de mogelijkheid om een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen overeen te komen. Deze bijdrage kan bestemd worden

voor een fysieke en /of maatschappelijke belangrijke functie die benoemd is in de structuurvisie. Te denken valt aan de realisatie van groen- en waterelementen, recreatieve paden, kunstwerken, bebording enzovoort. Ook dit is een vorm van bovenplanse verevening. In anterieure overeenkomsten kunnen de gemeente en private partijen afspraken maken over een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn niet van toepassing op een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling.

In Goor is er op korte en middellange termijn, ook voor particulieren, vooralsnog geen zicht op verdienlocaties. Daarom biedt de wettelijke regeling van de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment geen meerwaarde en wordt het door de gemeente vooralsnog niet ingezet. Mochten zich binnen de planperiode verdienlocaties voordoen, dan zal er indien mogelijk gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden voor kostenverhaal.

13.10 NOTA KOSTENVERHAAL

In een nog op te stellen Nota Kostenverhaal voor Hof van Twente zullen de investeringen voor bovenwijkse voorzieningen die voor verhaal in aanmerking komen (zowel bij particuliere grondexploitaties als gemeentelijke grondexploitaties) worden benoemd. Daarnaast geeft de Nota Kostenverhaal inzicht in en de onderbouwing voor de wijze waarop de investeringen gefinancierd kunnen en moeten worden.

13.11 OVEREENKOMST

Als een private initiatiefnemer over wil gaan tot realisatie van een locatieontwikkeling moet deze ontwikkeling passen binnen de beleidskaders van de gemeente zoals deze structuurvisie, maar in het geval van woningen ook de woonvisie. Na positieve beoordeling van het initiatief door gemeente treedt de gemeente in overleg over de taakverdeling tussen partijen, een planning, de benodigde planologische procedure, de aanleg/herstructurering van de openbare ruimte, eventuele benodigde grondoverdrachten en het kostenverhaal. Deze afspraken worden vervolgens voor de start van de planologische procedure vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Wanneer een anterieure overeenkomst is gesloten dient de gemeente dit feit bekend te maken en tevens een zakelijke beschrijving van de inhoud ervan ter inzage te leggen.



BIJLAGE 13A - OVERZICHT LOCATIEONTWIKKELINGEN

nr.	Projectnaam	Omschrijving	Opmerkingen :	Fase/status
	Woningbouw			
A	Hiltjesdamweide	Inbreiding	Woningbouw	realisatie/ afronding
B	Bentinck	Inbreiding	6 woningen	realisatie
C	Huize Heeckeren	Inbreiding	11 eenheden intramurale zorg	realisatie
D	Lindelaan 8	Inbreiding	20 woningen met zorgcomponent	realisatie
E	Heeckeren 1a	Uitbreiding	36 woningen	realisatie
F	Heijinksweg 44 e.o.	Uitbreiding	1 woning	realisatie
G	t Gijmink	herstructurering	woningen en maatschappelijke voorz.	realisatie/ heroverweging
H	Molenstraat 42	Inbreiding	1 woning	ontwikkeling
I	Bleekstraat ('t Schild)	Inbreiding	12 woningen met zorgcomponent	ontwikkeling
J	Kerkstraat 68-72	inbreiding	woningen met zorgcomponent	ontwikkeling
K	Wijnkamp 50-54	inbreiding / functieverandering	1 woning	ontwikkeling
L	Kloosterlaan ong.	inbreiding	2 woningen	ontwikkeling
M	Deldensestraat / Gondaln	rood voor rood	?? Woningen	ontwikkeling
N	Constantijnhof	Inbreiding / functieverandering	45 woningen, maatschappelijke voorz.	ontwikkeling
O	Wijnkamp / Rozenstraat	Inbreiding / functieverandering	woningen en detailhandel	verkenning
P	Holtdijk 23	functieverandering	van agrarisch naar 1 woning	verkenning
Q	Javastraat 2	inbreiding	13 eenheden intramurale zorg	verkenning / ontw.fase
R	GMHC-terrein	Inbreiding / functieverandering	36 eenheden intramurale zorg	verkenning
S	TSB/zwembad-Gruttostraat	Inbreiding	woningen	verkenning
T	TSB (braakliggend ged.)	Inbreiding / functieverandering	woningen en evt. andere functies	verkenning/ heroverweging
U	Bouwens	Inbreiding / functieverandering	woonwerkkavels en woningen	verkenning/ heroverweging
V	Bleekstraat / Voorstraat	Inbreiding	woningen en/of andere functies	verkenning
W	D'heimseweg/Kerkstraat	Inbreiding	intramurale zorg (De Klokkenkamp)	verkenning
X	Waterlanden	Uitbreiding	woningen en / of andere functies	verkenning
Y	Autobedrijven Deldensestr.	Inbreiding / functieverandering	woningen of andere functies	verkenning
	Bedrijventerrein			
1	Haven 8	Inbreiding	uit te geven bedrijfskavel	realisatie
2	Enterseweg/Spechthorst	Inbreiding	uit te geven bedrijfskavel	realisatie
3	Zenkeldamshoek 1e deel	uitbreiding	bedrijventerrein in uitvoering door OMZ	realisatie
4	Zenkeldamshoek 2e deel	uitbreiding	bedrijventerrein overkant Zomerweg door OMZ	ontwikkeling/ heroverweging
5	Bedrijventerrein Haven	revitalisering		verkenning
6	Eternit-terrein	revitalisering	revitalisering + watergebonden bedrijvigheid	verkenning
7	Spechthorst / De Whee	revitalisering		verkenning
8	TSB bebouwd	herstructurering	woningen en / of dienstverl.of maatsch.	verkenning / heroverweging
	Overig			
I	Heeckerenschool	nieuwbouw school	basisschool	ontwikkeling
II	Centrum e.o.	realisatie woonservicegebied	div. voorzieningen dichtbij de deur	ontwikkeling
III	Locatie Rabobank	functieverandering	nieuwe functie is onbekend	verkenning
IV	Scholeneiland	inbreiding	nieuwbouw scholen (basis en voorgezet)	verkenning
V	Gemeentewerf	functieverandering	sluiting werf, invulling met nieuwe functie	verkenning
VI	Puntdakschool	functieverandering	herhuisvesting scholeneiland	verkenning



	Uitvoerende partijen	Rol gemeente	Planning :
	ontwikkelaar gemeente ontwikkelaar corporatie gemeente ontwikkelaar corporatie gemeente corporatie ontwikkelaar ontwikkelaar ontwikkelaar ontwikkelaar ontwikkelaar ontwikkelaar ontwikkelaar gemeente ontwikkelaar ontwikkelaar ontwikkelaar/gemeente ontwikkelaar ontwikkelaar ontwikkelaar ontwikkelaar gemeente ontwikkelaar	faciliterend aktief faciliterend faciliterend aktief faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend aktief faciliterend faciliterend faciliterend/aktief faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend faciliterend aktief / faciliterend faciliterend	Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020) Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Middellange termijn (2016-2020) Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020) Lange termijn (2021-2025) Lange termijn (2021-2025) Lange termijn (2021-2025)
	gemeente gemeente PPS PPS ontwikkelaar / gemeente eigenaar / gemeente gemeente en ondernemers ontwikkelaar	aktief aktief aktief/faciliterend aktief/faciliterend aktief / faciliterend faciliterend aktief/faciliterend faciliterend	Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Middellange termijn (2016-2020) Lange termijn (2021-2025) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020) Lange termijn (2021-2025)
	gemeente / scholienstichting gemeente / marktpartijen ontwikkelaar gemeente / scholienstichting gemeente / ontwikkelaar gemeente / scholienstichting	aktief/faciliterend aktief/faciliterend faciliterend aktief/faciliterend aktief/faciliterend aktief/faciliterend	Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Korte termijn (t/m 2015) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020) Middellange termijn (2016-2020)

BIJLAGE 13B - OVERZICHT VOORZIENINGEN

nr.	Projectnaam	Omschrijving	Opmerkingen :	Fase/status
	Verkeer			
A	Van Kollaan/Molenstraat (*)	opwaardering verkeersas	Relatie met terreinen Bouwens en TSB in combinatie met Spoorpark	erkenning
B	Kerkplein	Aanpak verkeersknelpunt	Ligt een relatie met herinrichting Kerkstraat (vanaf Scherpenzeelseweg)	erkenning
C	Bestaande en nieuwe fietsverb	bevorderen veiligheid en toerism	betreft verbinding noord - zuid en oost - west	erkenning
D	Molenstraat / verl. Bunsch (*)	aanpak verkeersknelpunt		erkenning
E	Verlenging van Heeckerenweg (*)	aanleg wijkontsluitingsweg	Betreft doortrekking naar Deldensestraat tegenover Gondalaan	erkenning
F	Ontsluitingsweg Goor Noordwest (*)	aanleg ontsluitingsweg	In combinatie met ontwikkeling Zenkeldamshoek-West	erkenning
G	Breukersweg / Enterseweg (*)	aanpak verkeersknelpunt		erkenning
H	Voorstraat/Molenstraat	aanpak verkeersknelpunt	Betreft verbeteren kruispunt	erkenning
I	Hengevelderstraat	aanpak verkeersknelpunt	Shared space inrichting t.h.v. kerkplein	erkenning
J	Spoorstraat	extra ontsluiting parkeerterrein	Relatie met Masterplan Goor	erkenning
K	Julianaplein	Aanpak verkeersknelpunt		erkenning
	Groen / water / openbare ruimte			
L	Vitenslocatie	uitbreiding pompstation	Landsch.inpassing als compensatie	realisatie
M	Bovenregge	zichtbaar maken waterloop	Project Regge door Goor	ontwikkeling/realisatie
N	Roerdompstr/ Van Kollaan (*)	functieverandering naar park	aanleg 'Spoorpark' icm aanpak van Kollaan	erkenning
O	Kerkplein	opwaardering openbare ruimte	Knooppunt plein verkeer - histor. groenfunctie	erkenning
P	Laanbeplanting / routing	versterking groenstruct+routing	Groenstructuurvisie: invalswegen naar het centrum aanleggen/versterken (o.a Markelosestraat)	erkenning
Q	Stadsrandzones, algemeen	afronding stadsranden	Groenstructuurvisie: groene entrees/verweving landschap-kern	erkenning
R	Wijnkamp / Pastoriestraat	optimaliseren openb.ruimte	Groenstructuurvisie: met groen historische sfeer versterken	erkenning
S	Groene knooppunten	nabij grote kruispunten	m.n. Kerkplein/Julianaplein/Kerkstraat-VanKollaan	erkenning
T	Stadsregge	zichtbaar maken waterloop	Terug brengen van een cultuurhistorisch en structurerend element. Verbeteren afvoer regenwater	erkenning
U	Groen-blauw raamwerk, algemeen	in de gehele kern	Doorlopend: wateropgaven relateren en combineren met groenfuncties en -opgaven	erkenning



	Uitvoerende partijen	Rol gemeente	Planning :
	gemeente/ontwikkelaar	aktief	Korte termijn (t/m 2015)
	gemeente	aktief	Korte termijn (t/m 2015)
	gemeente	aktief	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente	aktief	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente	aktief	Lange termijn (2021-2025)
	gemeente	aktief	Lange termijn (2021-2025)
	gemeente	aktief	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente	aktief	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente	aktief	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente	aktief	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente	aktief	Lange termijn (2021-2025)
	Vitens	faciliterend	Korte termijn (t/m 2014)
	gemeente / waterschap	aktief/faciliterend	Korte termijn (t/m 2015)
	gemeente	aktief	Korte termijn (t/m 2014)
	gemeente	aktief	Korte termijn (t/m 2015)
	gemeente	aktief	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente / provincie	aktief / faciliterend	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente / ontwikkelaar	aktief/faciliterend	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente	aktief	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente	aktief	Middellange termijn (2015-2020)
	gemeente	aktief	Lange termijn (2020-2025)