



Knooperven

oktober 2008

Knooperven

Advies juridische borging kwaliteitsdoelen

Knooperven dragen bij aan:

- > De versterking én het duurzaam onderhoud van het **landschap**;
- > De ontwikkeling van grootschalige **landbouw** in een kleinschalig landschap;
- > De verbreding van het palet aan landelijke **woon-, werk-, recreatie- en zorgvormen**.
- > De vergroting van de **toegankelijkheid** van het landelijk gebied;
- > Het behoud en de ontwikkeling van het agrarisch **erfgoed**.

Voorwoord

Op het platteland zijn twee belangrijke ontwikkelingen waar te nemen: boeren stoppen en burgers trekken naar het platteland. Deze ontwikkelingen bieden zowel kansen op het vlak van de landschapsontwikkeling als kansen om de agrarische structuur verder te versterken. Een niet-alledaagse combinatie die door velen als onmogelijk wordt ervaren. Bij de ontwikkeling en realisatie van het concept 'Knooperven' willen we laten zien dat die combinatie verrassende nieuwe mogelijkheden biedt.

De juridische borging van de kwaliteitsdoelen staat in deze notitie centraal. Er wordt ingegaan op zowel het te doorlopen juridisch en planologisch proces als op de te gebruiken juridische instrumenten. Bij deze instrumenten wordt onderscheid gemaakt in instrumenten voor de ontwikkelingsfase en voor de beheerfase. Daarmee vormt deze notitie een belangrijke bouwsteen voor de succesvolle realisatie van de eerste voorbeelden van 'Knooperven' in de gemeente Tubbergen.

Dr. G. Vos,
Directeur InnovatieNetwerk

Inhoudsopgave

	Voorwoord	1
	Inhoudsopgave	3
	Samenvatting	5
1	Inleiding	6
2	Het concept ‘Knooperven’	9
3	Het te doorlopen proces	11
4	Instrumenten ontwikkelingsfase	19
4.1	Structuurvisie	19
4.2	Samenwerkingsovereenkomst	19
4.3	Bestemmingsplan	20
4.4	Welstandsnota	22
4.5	Wegenlegger	22
5	Instrumenten beheerfase	23
5.1	Goederenrechtelijke rechtsfiguren	23
5.2	Verbintenisrechtelijke rechtsfiguren	25
5.3	Afweging	26
5.4	Advies	27
	Bijlagen	
1	Model loketcriteria ‘Knooperf’-ontwikkeling	30
2	Model Samenwerkingsovereenkomst	31
	Summary	39

Samenvatting

‘Knooperven’ is een project van de gemeente Tubbergen, de provincie Overijssel, InnovatieNetwerk en Van Paridon x De Groot landschapsarchitecten. In het concept ‘Knooperven’ wordt de herontwikkeling van een voormalig boerenerf gebruikt voor landschapsontwikkeling en schaalvergroting voor omliggende agrarische bedrijven. Door het hergebruik van bestaande gebouwen of nieuwbouw wordt op een ‘Knooperf’ een nieuw erfensemble gemaakt. Dit wordt gecombineerd met de aanleg of het herstel van landschapselementen en wandel- of fietspaden. De overige gronden komen ter beschikking van omliggende boeren. De landschapselementen worden gemeenschappelijk beheerd en onderhouden door de nieuwe bewoners van het ‘Knooperf’.

Belangrijk element van de ‘Knooperven’ is dat er voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst moet worden geboekt. Hiertoe zijn vijf kwaliteitsdoelen geformuleerd.

In het voorliggende advies wordt ingegaan op de vraag hoe de gewenste kwaliteitsdoelen juridisch vastgelegd kunnen worden.

In het advies wordt enerzijds ingegaan op het te doorlopen proces en worden anderzijds de te hanteren juridische instrumenten toegelicht. Bij de instrumenten wordt onderscheid gemaakt in instrumenten voor de ontwikkelingsfase en voor de beheerfase.

In de ontwikkelingsfase speelt een samenwerkingsovereenkomst een belangrijke rol. In Bijlage 2 is daarvoor een model opgenomen. Tevens moet een gemeente beschikken over een goed afwegingskader. Hiervoor is een thematische gemeentelijke structuurvisie een prima middel. Verder moet een nieuwe ontwikkeling natuurlijk zorgvuldig worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

Voor de beheerfase benoemt het advies verschillende mogelijkheden. Na een afweging blijkt dat het beheer het beste kan worden geregeld door middel van een splitsing van de gemeenschappelijke delen (landschapselementen) in appartementsrechten met daaraan verbonden het kwalitatieve lidmaatschap van een beheervereniging. Deze rechtsfiguur biedt de beste juridische waarborgen voor de instandhouding van de gerealiseerde kwaliteitsdoelen.

Hoofdstuk 1

Inleiding

De provincie Overijssel, InnovatieNetwerk, de gemeente Tubbergen en Van Paridon x De Groot werken samen aan de realisatie van het concept 'Knooperven'. Om realisatie een stap dichterbij te brengen, heeft InnovatieNetwerk aan BügelHajema Adviseurs BV advies gevraagd over de manier waarop de gewenste kwaliteitsdoelen juridisch vastgelegd kunnen worden. De voorliggende notitie vormt de uitwerking van dit advies.

Het advies is tot stand gekomen in nauw overleg met Nico Beun (InnovatieNetwerk), Jos Jogems en Guus Staarink (de gemeente Tubbergen), Marrit Klompe en Fré van der Sluis (provincie Overijssel) en de bedenkers van het concept 'Knooperven' Ruut van Paridon en Karen de Groot (Van Paridon x De Groot landschapsarchitecten).

Leeswijzer

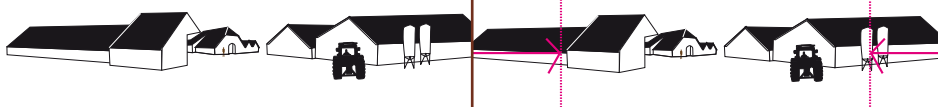
In het volgende hoofdstuk wordt het concept 'Knooperven' eerst nader toegelicht, als de context waarbinnen het advies is geschreven.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het proces geschetst dat doorlopen dient te worden om tot realisatie van een 'Knooperf' te komen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de toe te passen juridische instrumenten en sluit af met het advies over de meest geschikte instrumenten.

Bron: Voortgangsreportage Knooperven, februari 2007

Knooperven worden ontwikkeld uit bestaande middelgrote agrarische bedrijven...



De grote stallen worden gesloopt om hier ruimte te creëren voor nieuwe compacte erfsembles



Totale vrijheid in bouwen leidt tot gemakszucht: er zal worden gebouwd zoals overal gebouwd wordt...



Bron: Voortgangsrapportage Knooperven, februari 2007.



Inzet knooperven:
kloeke, eigentijdse erfensembles die
voortbouwen op de identiteit van het
twentse erf...



en die de verruimde bouwmoegelijkhe-
den koppelen aan investeringen in het
omliggende landschap om hier klein-
schaligheid en toegankelijkheid te
versterken...



...waar ook de landbouw van kan profiteren:
buurboeren kunnen niet rendabele landschaps-
fragmenten komen uitruilen voor productieve
landbouwgronden



Het concept ‘Knooperven’

Op het platteland is sprake van twee belangrijke ontwikkelingen: boeren stoppen met hun bedrijf en burgers trekken naar het platteland. Het concept ‘Knooperven’ biedt de mogelijkheid om twee schijnbaar onverenigbare ontwikkelingen te combineren: landschapsontwikkeling en schaalvergroting voor boerenbedrijven.

De sleutel van dit concept is het bouwen van meerdere woningen op het (voormalige) erf van boeren die hun bedrijf hebben beëindigd. De stallen, silo’s en schuren worden hergebruikt of gesloopt. Een deel van het te slopen bouwvolume mag teruggebouwd worden als woningen (of een andere passende functie), waardoor een nieuw erfensemble ontstaat. Op een ‘Knooperf’ wordt voortgebouwd op de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten.

Eigendom van grond en eigendom van landschapselementen worden gesplitst. De grond van boeren die zijn gestopt, komt beschikbaar voor boeren die willen uitbreiden. De beplanting ertussen, houtwallen, bosjes en de beplanting tussen de woningen op de erven worden eigendom van de burgers die er komen wonen. Die bewoners beheren en onderhouden die landschapselementen ook. Op deze manier wordt schaalvergroting binnen de landbouw mogelijk gemaakt, terwijl de landschapselementen veiliggesteld worden en er tegemoet kan worden gekomen aan de wens van burgers om buiten te wonen.

De erven worden op deze manier als het ware met elkaar verknoopt door een fijnmazig netwerk van paadjes, verbindingswegen en beplantingen. Soms door bestaande paden op te knappen, soms door nieuwe paden te ontwikkelen. Daarom worden de nieuwe erven ‘Knooperven’ genoemd.

Vijf kwaliteitsdoelen

Het is de wens om bij ‘Knooperven’ zoveel mogelijk ruimte te laten voor verschillende programma’s, functies, woningtypes en gebruiksvormen. Tegelijkertijd moet het nieuwe ‘Knooperf’ natuurlijk wel voldoende kwaliteit toevoegen aan het landschap. Daarvoor zijn vijf centrale kwaliteitsdoelen geformuleerd.

Een ‘Knooperf’ zal op de volgende punten nieuwe kwaliteiten toe moeten voegen aan het landelijk gebied:

- Beter tegemoetkomen aan woonwensen van mensen in de regio en de vraag naar woon/werklocaties inclusief eventuele locaties waar zorg in verschillende vormen kan worden aangeboden;

- Versterken van de agrarische structuur, waardoor grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap beter mogelijk wordt;
- Duurzaam versterken van de landschappelijke kwaliteit door het introduceren van nieuwe eigenaren, ontwikkelaars en beheerders van landschappelijke elementen;
- Beter toegankelijk maken van het landelijk gebied door de aanleg van wandel- en fietspaden op de ‘Knooperven’;
- Creëren van extra mogelijkheden voor het behoud van cultuurhistorisch belangrijke boerderijen en erven.

Pilots

De samenwerkingspartners van het ‘Knooperf’-concept hebben gezamenlijk de ambitie uitgesproken om maximaal drie erven te ontwikkelen in de gemeente Tubbergen, waarbij het gedachtengoed van het concept ‘Knooperven’ concreet gerealiseerd wordt. Daartoe zijn in overleg met lokale gebiedsmakelaars drie potentiële ‘Knooperven’ uitgezocht.

Naarmate de feitelijke ontwikkeling dichterbij komt, komt ook de vraag naar voren hoe een en ander juridisch vormgegeven moet gaan worden. Centraal in het voorliggende advies staat daarom de vraag hoe de inhoudelijke kwaliteitsdoelen van de ‘Knooperven’ kunnen worden gewaarborgd (privaatrechtelijk en publiekrechtelijk) en welke stappen in welke volgorde genomen moeten worden, om dat voor elkaar te krijgen.

De gemeente Tubbergen ontwikkelt de eerste twee tot drie ‘Knooperven’ als pilots in eigen beheer. Dit betekent dat het risico voor de exploitatie bij de gemeente ligt. Zij kan daardoor ervaring opdoen met de praktische kant van de zaak, zoals het ontwerp en de uitvoering van het ‘Knooperf’ alsmede de financiële en beleidsmatige aspecten daarvan, waaronder het uittesten van het rekenmodel en de aanpassing van het bestemmingsplan.

Mogelijk wordt voor de pilots op een later moment alsnog een private partij ingeschakeld.

Het is de bedoeling om op basis van de ervaring met de pilot-‘Knooperven’ het concept ook op andere plekken toe te gaan passen. De opgedane ervaringen moeten dan voldoende kaders opleveren waarbinnen initiatiefnemers (ontwikkelaars, boeren, burgers) aan de slag kunnen. Pas in dat stadium zijn alle juridische aspecten in de volle breedte aan de orde. Daarom wordt deze uitrol van het ‘Knooperf’-concept in dit advies als uitgangspunt genomen.

Voor elke stap wordt de situatie beschreven zoals die bestaat bij een particuliere initiatiefnemer. In de situatie dat de gemeente initiatiefnemer is, zijn een aantal stappen niet aan de orde/niet relevant. Dit is in afzonderlijke kaders binnen het advies aangegeven.

Hoofdstuk 3

Het te doorlopen proces

In de ontwikkelingsfase kunnen de volgende stappen worden onderscheiden:

Stap 1 Principeverzoek

De initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente met het verzoek om medewerking aan de ontwikkeling van een agrarisch bouwvlak, inclusief omliggende gronden, tot een ‘Knooperf’.

Deze stap is niet van toepassing op de pilots, aangezien de gemeente daarvan de initiatiefnemer is.

Stap 2 Ambtelijke afweging

Ambtelijk vindt de afweging plaats of het verzoek aan de basiseisen voldoet om te kunnen worden ontwikkeld als ‘Knooperf’.

Het is van belang dat de gemeente beschikt over een hanteerbaar en objectief afwegingskader voor het beoordelen van initiatieven voor een ‘Knooperf’. Het is aan te bevelen het toetsingskader te laten bestaan uit:

- a Een thematische gemeentelijke structuurvisie, met daarin opgenomen de ontwerprichtlijnen voor de oprichting van een ‘Knooperf’. Waar mogelijk, bevatten de ontwerprichtlijnen geobjectiveerde eisen, waarmee ze een hanteerbaar toetsingskader opleveren voor de beoordeling van een ‘Knooperf’-initiatief. Deze opzet is vergelijkbaar met de zogenoemde ‘loketcriteria’ van de Welstandsnota. In Bijlage 1 is een model opgenomen.
 - b De gemeentelijke Welstandsnota, toegespitst op de architectonische kwaliteiten van het ‘Knooperf’.
- Indien en voor zover a. en b. (nog) niet voorhanden zijn, vindt de toetsing plaats op basis van ad-hocbeleid, steunend op:
- Algemeen welstandsbeleid voor het buitengebied uit de welstandsnota;
 - Eventueel bij de gemeente aanwezige beleidsregels of visies met betrekking tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buiten-

gebied. Voor de gemeente Tubbergen kan hiervoor het onderdeel ‘Erven en gebouwen in het landschap’ van het document ‘Criteria voor herinrichting erven en woningbouw na sloop van agrarische bedrijfsgebouwen’ worden benut;

- Advies ervenconsulent of een vergelijkbare adviseur.

Tot het moment waarop een (thematische) structuurvisie is vastgesteld, zou de gemeente gebruik kunnen maken van beleidsregels (vast te stellen door het college van b. en w.), waarin het afwegingskader is opgenomen, waaronder de ontwerprichtlijnen en het advies van de ervenconsulent.

c Praktische eisen:

- Is de initiatiefnemer eigenaar van de gronden die gezamenlijk het ‘Knooperf’ uitmaken?
- In geval van meerdere eigenaren: zijn ze goed georganiseerd en kloppen ambities en middelen?
- Quickscan naar de haalbaarheidsaspecten van de ontwikkeling (met name toets geurhinder, geluid en externe veiligheid);
- Heeft het erf de basale kwaliteitseisen waaraan een ‘Knooperf’ moet voldoen?
- Is er sprake van legale erfbebouwing, die bij de ontwikkeling van het ‘Knooperf’ wordt betrokken?

Het bovenstaande betreft dus een eerste globale beoordeling of de ontwikkeling als ‘Knooperf’ kansrijk is of niet. Als het initiatief als kansrijk wordt beoordeeld, betekent dit nog niet dat de ontwikkeling tot ‘Knooperf’ verzekerd is. Hiervoor dienen eerst de vervolgstappen te zijn doorlopen.

Het is belangrijk dat aan de initiatiefnemers heldere randvoorwaarden worden meegegeven, die de basis vormen voor de volgende stappen. Deze kunnen worden afgeleid uit de thematische structuurvisie.

Deze stap is strikt genomen niet van toepassing op de pilots, aangezien de gemeente daarvan initiatiefnemer is. Niettemin is vooral ten aanzien van de pilots mogelijk sprake van ongewenste precedentwerking. De gemeente kan zich tegen daarop gebaseerde claims verweren door de pilots als op zichzelf staande ontwikkelingen te presenteren die in nauw overleg met de provincie zijn voorbereid en die tot doel hebben de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied en de vitaliteit daarvan te versterken.

De pilots moeten uitwijzen in hoeverre de voorlopige richtlijnen die inmiddels zijn ontwikkeld, voldoende objectief zijn om als toetsingkader voor medewerking te kunnen dienen.

Stap 3 Besluit college

Op basis van de ambtelijke afweging in stap 2 neemt het college van b. en w. een besluit. Een positief besluit houdt de bereidheid in van het college om de raad voor te stellen het bestemmingsplan te herzien (onder voorbehoud dat het initiatief voldoet aan de stappen 4 tot en met 6). Tevens wordt de initiatiefnemer gevraagd om een schetsplan te ontwerpen (zie stap 4). Bij voorkeur wordt de aanbeveling aan de initiatiefnemer meege-

geven om de erfconsulent in te schakelen. Immers, ook in een latere fase (bouw- en inrichtingsplan) speelt deze consulent een belangrijke rol.

Het is goed om stil te staan bij de rechtsgevolgen van een negatief besluit.

Een dergelijke beslissing is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Awb, aangezien het niet op rechtsgevolg is gericht. Het is dus niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Het college heeft geen eigen bevoegdheid als het gaat om de herziening van het bestemmingsplan, tenzij de raad aan het college de bevoegdheid heeft gedelegeerd om een projectbesluit te nemen. Om een gang naar de rechter te voorkomen, is het dus aan te bevelen om niet te kiezen voor een dergelijke gedelegeerde bevoegdheid.

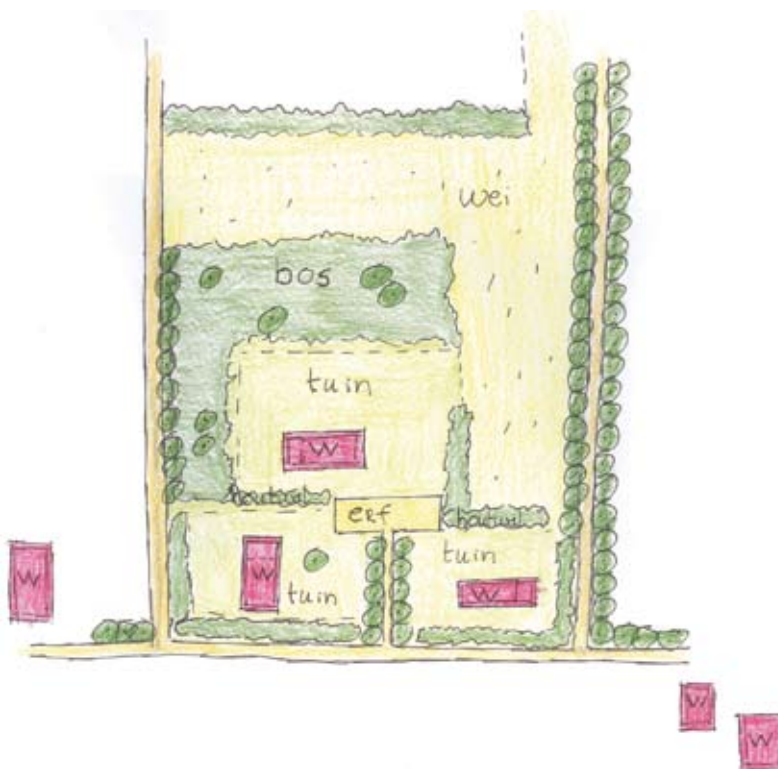
Los van de rechtsgevolgen staat het een afgewezen initiatiefnemer natuurlijk vrij om zich met een principeverzoek tot de raad te wenden, om langs die weg medewerking aan zijn voornemen te verkrijgen. Ook die procedure heeft geen rechtsgevolgen.

Deze stap is niet van toepassing op de pilots, aangezien de gemeente daarvan initiatiefnemer is.

Stap 4 Schetsplan

De initiatiefnemer dient aan de hand van de ontwerprichtlijnen zoals opgenomen in de Structuurvisie, te komen tot de opstelling van een schetsplan voor de inrichting van het 'Knooperf'. Dit betreft een plattegrond, waaruit helder moet worden welke gebouwen worden hergebruikt, wat wordt gesloopt en aan welke nieuwbouw wordt gedacht. Tevens dient globaal een eerste idee te worden gegeven welke landschapselementen worden betrokken bij het 'Knooperf', hoe deze worden 'verknoot' met de bestaande omliggende landschapselementen en hoe de routestructuren versterkt worden. In onderstaande afbeelding is een voorbeeld van een schetsplan opgenomen.

Voorbeeld van een schetsplan.
Bron: Van Paridon x De Groot
landschapsarchitecten,
Amsterdam, 2008.



Het college van b. en w. besluit of het schetsplan de basis kan bieden voor het opstarten van het proces dat moet leiden tot het Bouw- en inrichtingsplan. Het besluit heeft geen rechtsgevolg en is om die reden niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Deze stap is niet van toepassing op de pilots, aangezien de gemeente daarvan initiatiefnemer is.

Stap 5 **Bouw- en inrichtingsplan**

Voor de totstandkoming van het bouw- en inrichtingsplan wordt een zelfstandig proces doorlopen. In essentie bevat dit de volgende stappen:

Breed overleg ten behoeve van randvoorwaarden

Het goedgekeurde schetsplan van stap 4 wordt besproken in een coördinatiegroep of planatelier, waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn, zoals landschap, stedenbouw en verkeer. Ook de erfconsulent van het Oversticht wordt hierbij betrokken. Vanuit deze brede beoordeling worden randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven aan de initiatiefnemer. Het spreekt voor zich dat de diepgang van de randvoorwaarden afhankelijk is van de specifieke locatie en omvang van het erf. Minimaal zal de initiatiefnemer een analyse moeten (laten) uitvoeren van de landschappelijke context en de bebouwingssituatie. Tevens worden de uitgangspunten van het rekenmodel aan de initiatiefnemer meegegeven. Op basis hiervan kan globaal berekend worden welk programma in beginsel mogelijk is op de locatie. De randvoorwaarden en uitgangspunten worden tot slot besproken met de initiatiefnemer.

Schetsplan landschap, erf en bebouwing

Vervolgens werkt de initiatiefnemer het schetsplan uit op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten. Hierin wordt in detail uitgewerkt hoe het programma op het erf wordt gesitueerd en hoe de kwaliteiten van het landschap worden versterkt door middel van routes, landschapselementen, erfbeplanting, e.d.

Overleg over schetsplan

Het gemaatvoerde en gedetailleerde schetsplan wordt weer besproken in een coördinatiegroep of planatelier. Aan dat overleg nemen ook de initiatiefnemer en de planbegeleider van welstand deel. Eventueel vindt vooroverleg over het schetsplan plaats in de welstandscommissie. De gemeente (college van b. en w.) bepaalt haar standpunt over het schetsplan. Desgewenst vraagt het college van b. en w. advies bij de welstandscommissie.

Definitief plan voor landschap, erf en bebouwing

Vervolgens werkt de initiatiefnemer het schetsplan uit tot een definitief bouw- en inrichtingsplan, alsmede een plan voor beheer en onderhoud. De gemeente dient een besluit te nemen over de aanvaardbaarheid van dat plan, waarna de samenwerkingsovereenkomst kan worden gesloten en de procedure tot de herziening van het bestemmingsplan kan worden gestart.

Het is verstandig om in dit stadium al te starten met de benodigde haalbaarheidsonderzoeken (zie stap 7).

Deze stap is niet van toepassing op de pilots, aangezien de gemeente daarvan initiatiefnemer is.

Stap 6 Samenwerkingsovereenkomst

Het proces dat in de stappen 1 tot en met 5 is omschreven, moet uitmonden in de herziening van het bestemmingsplan en de uitvoering van het bouw- en inrichtingsplan. Ter regulering van dat traject dienen de gemeente en de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Daarin legt de gemeente de condities vast waaronder zij bereid is de bestemming van de gronden te herzien, zodanig dat daarop een toegesneden bouw- en gebruiksregime van toepassing is. De initiatiefnemer of ontwikkelaar op zijn beurt legt zich vast op een vorm van inrichting en gebruik die tevoren is geaccordeerd door de gemeente.

Aan een samenwerkingsovereenkomst bestaat vooral behoefte in het geval de gemeente geen eigendomspositie inneemt. De gemeente kan dan immers niet meer met het instrument van de gronduitgifte regels stellen. De samenwerkingsovereenkomst is dan de enige basis voor het doorlopen van het proces. De samenwerkingsovereenkomst dient in dat geval tevens als anterieure overeenkomst zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet. Daarmee wordt bedoeld dat de samenwerkingsovereenkomst behoort uit te sluiten dat geen dekking bestaat voor verhaalbare kosten ten behoeve van de aanleg van openbare voorzieningen.

Doel van de samenwerkingsovereenkomst is afspraken vast te leggen over:

- De toekomstige uitgifte- en beheervorm (zie hoofdstuk 5);
- De vergoeding van verhaalbare kosten bij of krachtens de Grondexploitatiewet;
- Het bouw- en inrichtingsplan;
- De te volgen planologische procedure;
- De verplichtingen van de ontwikkelaar, respectievelijk de opvolgend zakelijk gerechtigden tot het 'Knooperf'.

Als Bijlage 2 is een concept-Modelovereenkomst opgenomen.

Het waarborgen van de vijf kwaliteitsdoelen van het concept 'Knooperven' kan voldoende via het instrument van de samenwerkingsovereenkomst worden gereguleerd.

Te overwegen is om als gemeente altijd tijdelijk grondeigenaar te zijn. Dan kunnen desgewenst winsten worden 'afgeroomd' ten behoeve van de te realiseren landschappelijke kwaliteit of andere door de gemeente te kiezen doelen. Dit blijft een afweging per gemeente en wordt hier dus niet verder aan de orde gesteld.

Als het gaat om de piloterven, dan is of wordt de gemeente eigenaar van de gronden van het 'Knooperf'. Vanuit die grondpositie kan zij in beginsel via het instrument van de gronduitgifte regels stellen over het gebruik en het beheer van de gronden. In dat geval kan het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst achterwege worden gelaten.

Stap 7 Planologische procedure en haalbaarheidsonderzoeken

Nadat overeenstemming bestaat over de samenwerkingsovereenkomst staat ook niets het starten van de planologische procedure nog in de weg. Belangrijk onderdeel daarin zullen de haalbaarheidsonderzoeken zijn. In stap 2 is daarvoor al een quickscan uitgevoerd. In deze fase zullen waar nodig onderzoeken uitgevoerd moeten worden op het gebied van:

- *Water*

In nauw overleg met het Waterschap/Hoogheemraadschap zal een watertoets moeten worden uitgevoerd.

- *Archeologie*

Indien er sprake zal zijn van graafwerkzaamheden, moet beoordeeld worden in hoeverre er kans is op verstoring van archeologische waarden in de bodem;

- *Geluidhinder wegverkeer en railverkeer*

Op het 'Knooperf' zullen waarschijnlijk nieuwe geluidgevoelige functies (met name woningen) worden toegelaten, waardoor een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder noodzakelijk zal zijn;

- *Luchtkwaliteit*

Aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de Wet Luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de meeste gevallen zal daarvan sprake zijn bij de realisering van een 'Knooperf'. Niettemin moet dit wel bekeken worden.

- *Onderzoek natuurwaarden (Flora- en Faunawet en eventueel de Natuurbeschermingswet)*

Onderzocht moet worden wat de invloed van de realisatie van het 'Knooperf' is op aanwezige flora en fauna in de omgeving en eventueel op beschermde gebieden in de omgeving.

- *Bodemonderzoek*

Voor de realisatie van een 'Knooperf' is een bouwvergunning vereist. Om de daarvoor benodigde 'schonegrondverklaring' te krijgen, moet er onderzoek worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem.

- *Externe veiligheid*

Bekeken moet worden in hoeverre het 'Knooperf' is gelegen in de nabijheid van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en/of een weg/spoorweg/watergang waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Indien dat het geval is, dient inzichtelijk te worden gemaakt of aan de daarvoor geldende richtlijnen en wettelijke normen wordt voldaan.

- *Milieuhindercirkels*

Indien er agrarische of andere bedrijven in de omgeving van het 'Knoop-erf' aanwezig zijn, dient aangetoond te worden dat er geen

nieuwe hindergevoelige functies worden opgenomen binnen aanwezige milieucirkels.

In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek moeten worden opgenomen.

Daarnaast zal in de toelichting aandacht besteed moeten worden aan de financiële haalbaarheid inclusief het risico van planschade.

Het bestemmingsplan volgt in grote lijnen het volgende traject:

- Opstellen concept-bestemmingsplan;
- Ambtelijke beoordeling;
- Verwerken van ambtelijke opmerkingen in een voorontwerp-bestemmingsplan;
- Behandeling van het voorontwerp-bestemmingsplan in het college van b. en w.;
- Eventueel inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening);
- Overleg met instanties (in ieder geval met de provincie, de inspectie VROM van het Ministerie VROM en het Waterschap). Dit overleg mag ook eerder in het proces van het bestemmingsplan plaatsvinden;
- Verwerken van inspraak en overleg in een ontwerp-bestemmingsplan;
- Het ontwerp-bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend;
- Uiterlijk twaalf weken na de termijn van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast, rekening houdend met de ingediende zienswijzen en op voorstel van het college van b. en w.;
- Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad wordt binnen twee weken na vaststelling gepubliceerd en het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Indien door de provincie of de inspectie VROM zienswijzen zijn ingediend en deze niet volledig zijn overgenomen, of indien de gemeenteraad het plan gewijzigd heeft vastgesteld, vindt publicatie plaats uiterlijk binnen zes weken na de vaststelling;
- Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag volgend op die waarop de beroepstermijn afloopt.

Stap 8 Procedure bouwvergunning

Na afloop van de planologische procedure kunnen de noodzakelijke bouwvergunningen worden aangevraagd en afgehandeld.

Hoofdstuk 4

In hoofdstuk 3 zijn verschillende instrumenten aan de orde gekomen, die onderstaand voor zover nodig nader worden toegelicht.

Instrumenten ontwikkelingsfase

4.1 Structuurvisie

In stap 2 is aangegeven dat het belangrijk is dat de gemeente beschikt over een adequaat afwegingskader voor initiatieven voor een 'Knooperf'. Een thematische gemeentelijke structuurvisie is hiervoor een zeer geschikt middel. Hierin kunnen de criteria voor de beoordeling van een initiatief voor een 'Knooperf' worden vastgelegd. Ad-hocbeleid wordt hierdoor voorkomen.

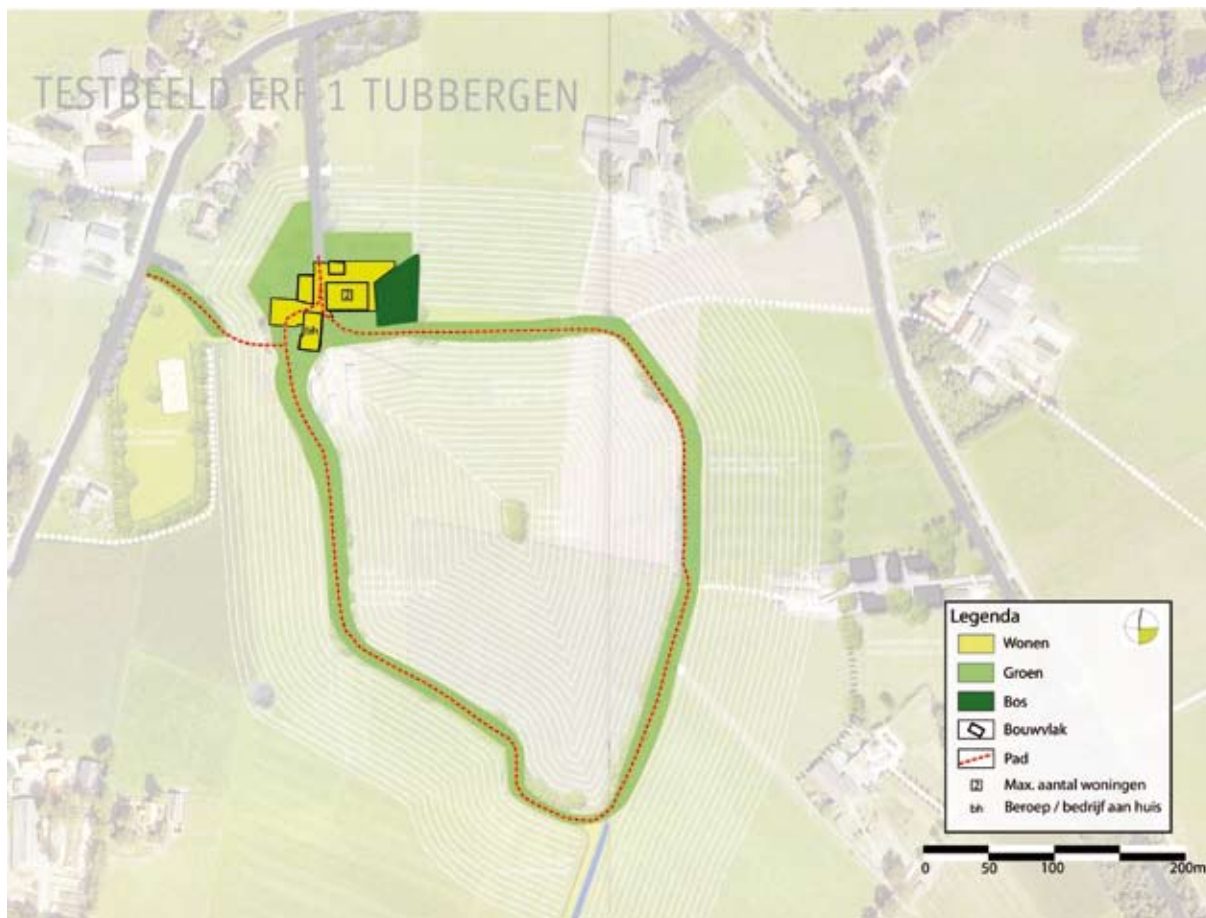
De nieuwe Wet ruimtelijke ordening maakt een dergelijke thematische structuurvisie vanaf 1 juli 2008 mogelijk.

In ieder geval zullen in de structuurvisie de volgende onderwerpen aan de orde dienen te komen:

- De vijf kwaliteitsdoelen, zoals benoemd in hoofdstuk 2 van dit advies;
- De gebieden waar 'Knooperven' wel en niet worden toegestaan (bijvoorbeeld niet in landbouwontwikkelingsgebied);
- Waar mogelijk bevat de structuurvisie de ontwerprichtlijnen waaraan een 'Knooperf'-initiatief moet voldoen. Deze opzet is vergelijkbaar met de zogenoemde 'loketcriteria' van de Welstandsnota. In Bijlage 1 is een model opgenomen.

4.2 Samenwerkingsovereenkomst

De samenwerkingsovereenkomst legt de wederzijdse rechten en plichten vast tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Een model van de samenwerkingsovereenkomst is in Bijlage 2 opgenomen.



Testbeeld erf 1 Tubbergen

4.3 Bestemmingsplan

In stap 7 is aangegeven dat in het kader van de planologische procedure een herziening van het bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Onderstaand wordt ingegaan op de inhoudelijke eisen en wensen van dit bestemmingsplan.

Gelet op de vijf kwaliteitsdoelstellingen van de ‘Knooperven’ dienen met name de landschappelijke kwaliteitsbijdragen zorgvuldig te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. In beginsel dient per ‘Knooperf’ telkens specifiek te worden nagegaan welke onderdelen hiervoor in het bestemmingsplan dienen te worden vastgelegd. Dat kunnen per geval andere elementen zijn, omdat die in dat geval essentieel zijn voor dat ‘Knooperf’.

In zijn algemeenheid kunnen de volgende uitgangspunten voor de juridische regeling worden geformuleerd:

- De plangrens van het bestemmingsplan voor een ‘Knooperf’ wordt ten minste bepaald door de begrenzing van de gronden die in eigendom komen van de nieuwe eigenaren.
- De bebouwing dient gedetailleerd te worden vastgelegd op de plankaart. Het ontwerp per ‘Knooperf’ wordt zo opgezet dat er een samenhangend bebouwingsbeeld ontstaat voor het betreffende erf (erfensemble). Die samenhang mag niet worden verstoord door forse uit-

breiding van de bebouwing in de vorm van aan- of uitbouwen. Daarom is het van belang om per woning een afzonderlijk bouwvlak op te nemen, dat strak om de bestaande of te realiseren bebouwing wordt gelegd. In beginsel wordt de omvang van de bestaande gebouwen, voor wat betreft goothoogte, nokhoogte en inhoud in het bestemmingsplan vastgelegd. Ook bij vervangende nieuwe bebouwing wordt de maatvoering daarvan strak in het bestemmingsplan vastgelegd.

- Om het onderscheid met een ‘normale’ woonbestemming te maken, kan gekozen worden voor een meer specifieke bestemming Wonen-Knooperf.
- Aan de buitenzijde van het erf (landschapszijde) moet de groene uitstraling worden gegarandeerd en moet voorkomen worden dat er (vergunningvrije) aan- en bijgebouwen kunnen worden gebouwd. Dit kan door de bestemming Wonen (en/of de bestemming Bedrijven, afhankelijk van de functionele invulling van het ‘Knooperf’¹) vrij strak rondom de bebouwing te leggen.

¹ Aandachtspunt hierbij is het toe te stane type bedrijvigheid, teneinde overlast voor de omgeving te voorkomen.

Direct aansluitend komt de bestemming Groen. Eventueel kan de privétuin aan deze zijde nog een specifieke bestemming Tuin krijgen. In ieder geval dient de bestemming Wonen aan de buitenzijde strak te worden gelegd, om de bouw van vergunningsvrije bouwwerken zoveel mogelijk tegen te gaan.

- Desgewenst biedt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening ook de mogelijkheid om elementen van het woningbouwprogramma (type woonmilieu) vast te leggen in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld een percentage goedkope woningen.
- De regeling van het gemeenschappelijke bijgebouw in bijvoorbeeld een bestaande kapschuur vormt een bijzonder aandachtspunt. Hierbij kan gedacht worden aan een specifieke aanduiding ‘garage’ binnen de woonbestemming. In de voorschriften kan de maatvoering, en het gemeenschappelijke gebruik hiervan, worden vastgelegd.
- De bij het ‘Knooperf’ behorende landschapselementen krijgen een specifieke bestemming. Met deze bestemming kan de instandhouding van een bomenrij of het aanplanten ervan niet worden gegarandeerd. Daarvoor zijn andere juridische middelen nodig, zoals de samenwerkingsovereenkomst en de rechtsfiguren in het kader van het beheer (zie hoofdstuk 5). Wel kan via het bestemmingsplan worden voorkomen dat deze een andere functie krijgen.
- Voor een bomenrij met een wandelroute kan gekozen worden voor een bestemming Groen. Voor het vellen en rooien van bomen kan eventueel een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.
- Het mogelijk maken van de routestructuren (wandelpad) e.d. kan door middel van een specifieke aanduiding ‘pad’ binnen de bestemming Groen. Het kan ook worden toegestaan door het binnen de doeleindsomschrijving van de bestemming Groen op te nemen. De aanduiding ‘pad’ verbeeldt de ambitie die wordt nagestreefd echter beter.
- Grotere bouselementen kunnen ook de bestemming Bos krijgen.
- Agrarische gronden die ten gunste komen van omliggende agrariërs worden in beginsel niet in het bestemmingsplan opgenomen. Deze behouden immers hun agrarische functie.

De veekruising tussen het landschapselement behoeft in beginsel niet

afzonderlijk in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Over het algemeen maakt een bestemming Groen ook in ondergeschikte mate verhardingen e.d. mogelijk. Eventueel kan een specifieke aanduiding worden opgenomen.

- Voor een eventueel doorlopende weg over een 'Knooperf' kan gekozen worden voor de bestemming Verkeer-Verblijf.

4.4 Welstandsnota

Relevante onderdelen van de structuurvisie (met name de ontwerprichtlijnen) dienen bij voorkeur ook opgenomen te worden als onderdeel van de Welstandsnota. Hierdoor is gegarandeerd dat ook de uiteindelijke toetsing van het bouwplan en de aanleg van het erf door de Welstandscommissie op dezelfde wijze wordt beoordeeld.

4.5 Wegenlegger

Om het openbare karakter van een wandel- of fietsroute van het 'Knooperf' te garanderen, kan deze eventueel worden vastgelegd in de gemeentelijke Wegenlegger.

Hoofdstuk 5

Instrumenten beheerfase

Nadat het 'Knooperf' is gerealiseerd, is van groot belang dat de gerealiseerde kwaliteitsdoelen ook in stand worden gehouden. Dit betreft met name de gemeenschappelijke onderdelen van het 'Knooperf', zoals de landschapselementen met wandel- en fietsroutes. Hiervoor is een rechtsfiguur nodig die de duurzame instandhouding daarvan garandeert. Het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gronden komen voor rekening van de eigenaren, zonder de mogelijkheid voor ieder van hen om zich daaraan te onttrekken. Dat moet afdoende in de rechtsfiguur geregeld kunnen worden.

Krachtens het huidige recht zijn diverse rechtsvormen denkbaar ter regulering van het beheer van gemeenschappelijke voorzieningen. Deze zijn te onderscheiden naar de mate waarin zij goederenrechtelijk dan wel verbintenisrechtelijk van aard zijn.

Hieronder worden de mogelijke rechtsfiguren beschreven en toegelicht. Afgesloten wordt met een afweging tussen de verschillende mogelijkheden en een advies voor de keuze van een bepaalde rechtsfiguur.

5.1 Goederenrechtelijke rechtsfiguren

Appartementsrechten

De eerste mogelijke rechtsfiguur is de splitsing van de gronden die tot het 'Knooperf' behoren in appartementsrechten overeenkomstig artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Ook gronden kunnen gesplitst worden (artikel 5:106 lid 2 BW). Door de splitsingsakte wordt elke (appartements)eigenaar krachtens artikel 5:125 lid 2 BW lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), die voor het gemeenschappelijke beheer – inclusief de inning van kosten – en het benodigde toezicht van de gemeenschappelijke gebruiksgronden zal zorgdragen. Ten behoeve van het gemeenschappelijke beheer is de VvE verplicht een reservefonds in stand te houden.

In de praktijk komen appartementsrechten wel veel voor als verbintenisrechtelijke rechtsfiguur. De goederenrechtelijke variant komt op dit moment nog zelden voor, omdat de splitsing in veel gevallen niet kan plaatsvinden wegens de nog onbekende voortgang en voltooiing van het project. Hierdoor kan de noodzakelijke splitsingstekening niet worden vervaardigd.

Niettemin lijkt voor het ‘Knooperf’ deze rechtsfiguur wel goede mogelijkheden te bieden. Dit komt mede omdat het ‘Knooperf’ pas gerealiseerd wordt als de samenwerkingsovereenkomst getekend is. In het kader van die overeenkomst kan de opmaak van de splitsingstekening meegenomen worden.

Verkoop van appartementsrechten in plaats van ‘volledig’ eigendom kan mogelijk commercieel wat minder aantrekkelijk zijn voor wat betreft de verhandelbaarheid. Echter, met het ‘Knooperf’ wordt op een specifieke doelgroep gemikt die mede verantwoordelijk wil zijn voor de instandhouding van de kwaliteiten van het ‘Knooperf’. Het is dan de vraag of zwaar getild moet worden aan dit nadeel.

Een bijzonder voordeel van de toepassing van het appartementsrecht is dat ook het beheer door middel van appartementsrechten goed te regelen is. Krachtens artikel 5:111, sub d BW moet een akte van splitsing tevens een reglement bevatten. Artikel 5:112, lid 4 BW geeft aan dat het reglement ook een regeling voor het beheer kan bevatten.

Bovendien kan aan het appartementsrecht een kwalitatief lidmaatschap van een beheervereniging worden verbonden. Artikel 5:112 lid 3 BW brengt dat met zich mee².

² Elke andere vorm van contractueel bedongen lidmaatschap van een beheervereniging lijdt aan het manco dat een dergelijk lidmaatschap opzegbaar is.

Krachtens dit artikel kan het splitsingsreglement een regeling inhouden van de strekking dat aan alle of bepaalde appartementsrechten mede verbonden is het lidmaatschap van een andere, nader in het reglement omschreven vereniging. Zowel het lidmaatschap van de VvE als dat van de vereniging zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW kan niet tussentijds worden opgezegd en is daarmee een belangrijke waarborg voor de instandhouding van het ‘Knooperf’.

Erfpacht

De volgende te bespreken figuur is de uitgifte van het ‘Knooperf’ in erfpacht overeenkomstig artikel 5:85 van het Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij de bloot eigenaar (de gemeente of de grondeigenaar/projectontwikkelaar) een beherende en sturende functie – met inbegrip van de inning van de daarbij gemaakte kosten – gaat vervullen. Daarbij kan in de akten voor de privéwoningen een koppeling worden gemaakt met het lidmaatschap van een beheervereniging of een coöperatie (erfpachter dient lid van de vereniging te blijven zolang de erfpacht duurt). De beheervereniging krijgt dan de erfpacht van de gemeenschappelijk te gebruiken grond op naam en in alle akten van uitgifte van de privéwoningen wordt bepaald dat de grond uitsluitend mag worden gebruikt door erfpachters die tevens lid van de beheervereniging zijn, mits is voldaan aan de verplichting tot betaling van de bijdragen in de kosten van beheer. Overeenkomstig artikel 5:89, lid 2 BW mag de erfpachter de grond niet op een andere wijze gebruiken dan in de erfpachtovereenkomst is opgenomen.

Net als bij de appartementsrechten kan de uitgifte van een recht van erfpacht in plaats van ‘echt’ eigendom mogelijk commercieel wat minder aantrekkelijk zijn.

Mandeligheid

In artikel 60 e.v. van Boek 5, titel 5 BW is de mandeligheid geregeld. Hierbij krijgt elke koper eigendom geleverd, terwijl de gemeenschappelijke voorzieningen in onverdeeldheid aan alle eigenaren gaan toebehoren.

Voor de ‘Knooperven’ lijkt dit een aantrekkelijke regeling, ook al omdat het beheer overeenkomstig artikel 3:168 BW verbintenisrechtelijk kan worden overgedragen aan een rechtspersoonbeheerder. Het nadeel is echter dat een wettelijke overlegstructuur ontbreekt, waardoor het moeilijk wordt om beslissingen te nemen en betalingen af te dwingen. Een vorm waarbij via een kettingbeding deelname van de mandelige eigenaren aan een nadere beheerovereenkomst als voorwaarde voor aan- en verkoop wordt gesteld, ondervangt dit bezwaar niet: kettingbedingen kunnen worden doorbroken door de eigenaar of de faillissementscurator.

Een ander nadeel is dat mandelig eigendom soms niet realiseerbaar is wegens de nog onbekende voortgang en voltooiing van het project.

5.2 Verbintenisrechtelijke rechtsfiguren

Coöperatie

Dan is er de vorm van de coöperatie. Door een project in de vorm van een coöperatie te gieten, wordt de eigendom op naam van de rechtspersoon gesteld, die vervolgens een verhandelbaar en vererfbaar lidmaatschap aan de gebruikers uitdeelt.

In deze rechtsfiguur is er voor individueel eigendom geen plaats. Leden van de coöperatie hebben geen zakenrechtelijke verhouding tot de gronden. De vraag is dus of dit voldoende commercieel interessant zal zijn.

Overige rechtsfiguren

Er zijn nog andere oplossingen – zoals eigendomsrechten met erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen over en weer. Aan deze oplossingen kleeft echter eenzelfde nadeel als aan de contractuele mandeligheid. Er is geen goede binding tussen de eigenaren en er ontbreekt een beheerstructuur. Het is mogelijk om krachtens artikel 5:70 lid 2, respectievelijk 6:252 lid 4 BW een vergoeding te vragen voor het gebruik, de exploitatie en het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen, maar vaststelling en afdwinging daarvan liggen meestal problematisch. Deze rechtsfiguren bieden dus onvoldoende waarborgen voor de instandhouding van de ‘Knooperven’.

5.3 Afweging

In onderstaande tabel zijn de kwaliteiten en diskwaliteiten van de besproken rechtsfiguren in beeld gebracht. Het soortelijk gewicht van de kwalificaties is in aantallen kruisjes uitgedrukt.

	juridische waarborg	verhandelbaarheid
1 Splitsing in appartementsrechten	x x x	x x
2 Splitsing in appartementsrechten met daaraan verbonden het kwalitatief lidmaatschap van een beheervereniging	x x x x	x x
3 Erfpacht met koppeling aan lidmaatschap van een beheervereniging of een coöperatie	x x x x	x
4 Eigendomsrecht met kwalitatieve verplichtingen en/of erfdienstbaarheden	x	x x x x
5 Contractuele mandeligheid met overdracht van het beheer aan een rechtspersoonbeheerder	x x	x x x x
6 Coöperatie	x x x x	x

Uitsluitend de goederenrechtelijke rechtsfiguren (1 t/m 3) hebben het vermogen om de eigenaren te binden aan een kwalitatieve (en dus grondgebonden) deelname aan – of het lidmaatschap van – een beherende rechtspersoon. Aan de verbintenisrechtelijke rechtsfiguren (4 t/m 6) kleeft het risico van tussentijdse beëindiging van deelname of lidmaatschap door de eigenaar, waardoor het duurzame karakter aan de beheerregeling ontbreekt.

De voorkeur gaat daarom uit naar een goederenrechtelijke rechtsfiguur.

Gelet echter op het feit dat aan de ruimtelijke kwaliteiten van de ‘Knoopperven’ een bijzonder zwaar gewicht dient te worden toegekend, heeft het de voorkeur om het aspect ‘juridische waarborg’ aanmerkelijk belangrijker te achten dan het aspect ‘verhandelbaarheid’.

Dit bekend dat van alle toepasbare rechtsfiguren, de vorm van de splitsing in appartementsrechten met daaraan verbonden het kwalitatieve lidmaatschap van een beheervereniging de voorkeur verdient (optie 2). Ook de erfpachtconstructie vormt een goede mogelijkheid, maar is qua verhandelbaarheid minder aantrekkelijk. Verhandelbaarheid is echter minder relevant.

5.4 Advies

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om voor het beheer van de gronden van het ‘Knooperf’, na realisatie, te kiezen voor de splitsing van de gemeenschappelijke onderdelen van het ‘Knooperf’ (landschapselementen) in appartementsrechten met daaraan verbonden het kwalitatieve lidmaatschap van een beheervereniging.

Deze rechtsfiguur biedt de beste juridische waarborgen voor de instandhouding van de gerealiseerde kwaliteitsdoelen.

De splitsing van eigendom in appartementsrechten is geregeld in Boek 5, Titel 9 artikel 106 e.v. van het Burgerlijk Wetboek. Voor de uitwerking van deze rechtsfiguur kan een notaris worden ingeschakeld, die een splitsingsakte en splitsingstekening kan opstellen.

Ten aanzien van de piloterven treedt de gemeente Tubbergen risicodragend op. Dat wil zeggen dat de gemeente de eigendom van de erven van de pilots verwerft en vervolgens in de hoedanigheid van ontwikkelaar tot uitgifte van de gronden overgaat. Ook in die situatie kan voor het beheer prima gekozen worden voor de rechtsfiguur van splitsing in appartementsrechten met daaraan verbonden het kwalitatieve lidmaatschap van een beheervereniging.

Bijlagen

- Model loketcriteria 'Knooperf'-ontwikkeling
- Model Samenwerkingsovereenkomst

Model loketcriteria 'Knooperf'-ontwikkeling

Typering 'Knooperf':

Een 'Knooperf' is een herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf. Het bestaat uit een ruimtelijk en functioneel samenhangend bebouwings- en landschapsensemble, gebaseerd op kenmerken en elementen van het voormalige agrarische erf. Het erf wordt met routes, beplantingen en zichtlijnen verbonden met het omliggende landschap en omliggende erven. De betreffende landschapselementen maken onderdeel uit van het 'Knooperf'. De 'Knooperf'-houders dragen zorg voor het onderhoud en een duurzaam beheer van het 'Knooperf'.

Loketcriteria:

- 1 Uitsluitend erven gelegen in de landschapstypen essen en oud hoevenlandschap komen in aanmerking;
- 2 Het tot het erf behorende grondareaal (eigendom of erfpacht) dient ten minste 10 ha te beslaan;
- 3 De op dit moment aanwezige erfbebouwing dient ten minste 2.000 m² te bedragen;
- 4 De aanwezige bebouwing en het gebruik dienen een legale status te hebben;
- 5 De bebouwing op het erf dient te zijn gelegen op ten minste 50 m van het bouwperceel van omliggende agrarische bedrijven;
- 6 Het erf moet voldoen aan de vijf kwaliteitsdoelen zoals genoemd in hoofdstuk 2.

Model Samenwerkings- overeenkomst

De modelovereenkomst heeft betrekking op de situatie waarbij de gemeente geen eigenaar is van de grond die tot ‘Knooperf’ wordt ontwikkeld. De variant waarbij zij wel eigenaar is – zoals bij de pilots – moet nog worden uitgewerkt. In die variant dient onder meer de overdracht van de gronden te worden meegenomen.

Tot de verplichtingen van de initiatiefnemer behoort de strikte en duurzame uitvoering van het bouw- en inrichtingsplan. In artikel 4.2 van de modelovereenkomst wordt die verplichting verankerd via het verbintenrechtelijke middel van het kettingbeding. Op zichzelf is dit een goed en bruikbaar middel. Een nadeel is dat het kettingbeding niet kan verhinderen dat de keten wordt doorbroken. Weliswaar verbeurt degene die de keten verbreekt een boete, maar die zou in een bepaald geval mogelijk niet of onvoldoende kunnen opwegen tegen de alsdan vrijvallende gebruiksmogelijkheden. Ketendoorbreking kan ook optreden in geval van faillissement of hypothecaire executie.

Bij de kwalitatieve verplichting is het niet mogelijk dat deze eenzijdig wordt opgeheven. De verplichting geldt namelijk van rechtswege. De kwalitatieve verplichting is de mogelijkheid om een contractuele afspraak te binden aan onroerend goed. De afspraak is dan van dien aard dat eenieder die op enig moment zakelijk gerechtigd is tot het onroerend goed, aan die afspraak gebonden is. Een belangrijk element uit de wetsbepaling is dat het moet gaan om een ‘dulden of niet doen’. Dit betekent, dat de afspraak moet zijn geformuleerd als een verbod. Vertaald naar het ‘Knooperf’: de koper neemt de verplichting op zich om de uitgegeven gronden en/of de daarop te realiseren opstallen niet te gebruiken of te doen gebruiken, anders dan als omschreven in het bouw- en inrichtingsplan. Ook zou bedongen kunnen worden dat de koper een bepaalde vorm van collectief beheer moet dulden op zijn terrein. Verder moet deze last gekoppeld worden aan een registergoed. De uit te geven grond is, als onroerende zaak, daartoe te rekenen. Ten slotte moet de notariële akte, waarin de kwalitatieve verplichting is neergelegd, worden ingeschreven in de openbare registers.

De kwalitatieve verplichting is geregeld in artikel 6:252 BW.

Modelovereenkomst inzake de realisering van het
Knooperf aan dete

PARTIJEN

Gemeente Tubbergen, gevestigd Raadhuisplein 1 te Tubbergen, ten deze krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. M.K.M. Stegers, burgemeester, hierna te noemen **'gemeente'**

en

.....,wonendete,geboren op,
te, hierna te noemen **'rechthebbende'**

Hierna gezamenlijk te noemen **'de partijen'**

OVERWEGENDE DAT

- *rechthebbende* eigenaar is van de gronden, kadastraal bekend gemeente Tubbergen, sectie @, nummer @, gelegen aan de @ te @, hierna te noemen 'de locatie';
- de rechthebbende het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen heeft verzocht planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie tot *Knooperf*;
- het vigerende bestemmingsplan het *bouw- en inrichtingsplan* niet, dan wel zeer ten dele, toelaat;
- het bouw- en inrichtingsplan voorziet in @;
- de eigendomspositie van de rechthebbende van de locatie voor de realisatie van het Knooperf een samenwerking tussen de gemeente en de rechthebbende noodzakelijk maakt;
- de samenwerking er enerzijds toe strekt het bouw- en inrichtingsplan mogelijk te maken met gebruikmaking van het instrumentarium van de Wet ruimtelijke ordening en anderzijds een vorm van beheer, onderhoud en gebruik tussen partijen vast te leggen die de duurzame instandhouding van het Knooperf waarborgt;
- partijen, onder nader in deze overeenkomst op te nemen voorwaarden, gebruik maken van de diensten van de ervenconsulent;
- dat deze overeenkomst is bedoeld om de afspraken schriftelijk vast te leggen;
- dat het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d., nummer....., voor de gemeente de bevoegdheid creëert deze overeenkomst te tekenen;

KOMEN OVEREEN:

Artikel 1: Definities

- 1.1** *Bouw- en inrichtingsplan*: het plan voor bebouwing en inrichting van de locatie, zodanig gedetailleerd uitgewerkt dat het naar het oordeel van de gemeente voldoet aan de ontwerprichtlijnen zoals opgenomen in @.
- 1.2** *Knooperf*: een complex van gebouwen ten behoeve van (een combinatie van) wonen en ambachtelijke, bedrijfsmatige en niet-industriële functies dan wel maatschappelijke functies op een voormalig agrarisch bouwperceel, waarbij:
- overtollige landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd;
 - de eigendom van landbouwgrond en landschapselementen wordt gesplitst, zodanig dat de landbouwgrond beschikbaar komt voor agrarische bedrijfsuitbreiding en de landschapselementen in eigendom worden overgedragen aan de erfbewoners, inclusief de verplichting tot duurzaam beheer en onderhoud.
- 1.3** *Ervenconsulent*: een medewerker van het Oversticht die de rechthebbende en de gemeente adviseert bij het voornemen om een locatie tot Knooperf te ontwikkelen over het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst;
- 1.4** *Agrarisch bouwperceel*: een bouwvlak waarbinnen bebouwing ten dienste van het agrarisch bedrijf is toegestaan;
- 1.5** *Rechthebbende*: de eigenaar van een (voormalig) agrarisch bedrijf en daartoe behorende (cultuur)gronden, die de juridische zeggenschap heeft over de bedrijfsvoering en de eigendom heeft van, zowel als volledig beschikingsbevoegd is over, de te saneren agrarische (bedrijfs)bebouwing;
- 1.6** *Knooperfontwikkeling*: het vervaardigen van het bouw- en inrichtingsplan en het (doen) ontwikkelen van het Knooperf;

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

2.1 Doel

Partijen gaan hierbij een samenwerking aan om de benodigde uitwerking en opvolging te geven aan:

- 2.1.1** Het bouw- en inrichtingsplan, de goedkeuring daarvan en de procedure voor de bouwaanvraag, zoals dit voortvloeit uit het bepaalde in artikel 3;
- 2.1.2** Het doorlopen van de meest geëigende planologische procedure, zulks ter beoordeling van de gemeente;
- 2.1.3** De verplichtingen van de rechthebbende, zoals die voortvloeien uit het vastgelegde in artikel 4;
- 2.1.4** De afspraken tussen partijen, die voortvloeien uit het vastgelegde in artikel 5;

2.2 Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt, na ondertekening daarvan door partijen, onmiddellijk in werking.

2.3 Voltooiing

De Knooperfontwikkeling wordt voltooid door een daartoe strekkend gezamenlijk besluit van partijen, welk besluit niet eerder zal worden genomen dan nadat @.

Artikel 3: Planologie, medewerking en kosten

3.1 Onderzoeken en kostenverhaal

De rechthebbende verbindt zich tot het op zijn kosten verder (doen) verrichten van de benodigde inventarisaties en (veld-)onderzoeken die nodig zijn voor de opstelling van het ruimtelijke plan of project en de wettelijke voorschriften die daarmee verbonden zijn, één en ander volgens opgave van de gemeente.

3.2 (@kostenverhaal PM)

3.3 Bouw- en inrichtingsplan

De rechthebbende vervaardigt het bouw- en inrichtingsplan, inclusief een matenplan openbare ruimte, bestek, hoogteplan en ontsluitingsplan. Het ontsluitingsplan voorziet in de openbare toegankelijkheid van het Knooperf.

3.4 Procedure(s) Wro en Woningwet

Na goedkeuring van de producten die zijn genoemd in 3.1, 3.2 en 3.3 zal de gemeente met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, bevorderen dat – zo nodig onder aanpassing – de noodzakelijke procedures tot en met de verlening van bouw- en, indien nodig, aanlegvergunningen door de gemeente met voortvarendheid worden gevoerd c.q. behandeld.

Artikel 4: Woningbouwprogramma, gebruik en beheer

4.1 @woningbouwprogramma

Ontwikkelaars verbinden zich ten opzichte van de gemeente tot het realiseren van het volgende woningbouwprogramma:

aantal	segment	verkoopkosten v.o.n.
	goedkoop	€ ,-- per woning
	middenklasse	€ ,-- per woning
	middelduur	€ ,-- per woning
	duur	€ ,-- per woning

4.2 Gebruik en beheer

De rechthebbende is verplicht het Knooperf in te richten en te (doen) beheren overeenkomstig het bouw- en inrichtingsplan en het ruimtelijke plan die ten behoeve van de realisatie van het Knooperf zijn opgesteld, respectievelijk vastgesteld, op verbeurte van een, bij niet – nakoming van deze voorwaarde, verschuldigde boete door de ontwikkelaars aan de gemeente te voldoen van € @5.000,- per afzonderlijke overtreding, onverminderd de verplichting van de rechthebbende om het gebruik en het

beheer van het Knooperf alsnog in overeenstemming met de genoemde plannen te brengen. De rechthebbende zal bij overtreding of niet – nakoming van het in dit artikel bepaalde in verzuim zijn door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist. De rechthebbende is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente om het bepaalde in dit artikel omtrent het gebruik en beheer bij overdracht van het Knooperf of gedeelten daarvan, bij verlening van enig beperkt goederenrechtelijk genotsrecht, bij splitsing in appartementsrechten of bij ingebruikgeving van het Knooperf of van gedeelten daarvan telkens aan de nieuwe zakelijke gerechtigde en/of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen door deze woordelijk in de notariële akte van levering op de (doen) nemen op straffe van een direct opvorderbare boete ter grootte van @ (€ 250.000,-) te verbeuren ten behoeve van de gemeente en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aan te nemen en onverlet de bevoegdheid van de gemeente om de eventueel te lijden schade van de nalatige partij te vorderen.

Artikel 5: Planschade

5.1 Compensatie

De rechthebbende verbindt zich aan de gemeente te voldoen het bedrag van de schade als bedoeld in artikel 49 WRO dat onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de rechthebbende ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de raad of het college.

5.2 Advieskosten

Onverminderd het bepaalde in artikel 5.1 verbindt de rechthebbende zich tot betaling van de externe advieskosten verband houdend met het opstellen van een planschadeanalyse.

5.3 Verhaalovereenkomst

Partijen zijn in verband met de Knooperfontwikkeling de planschadeovereenkomst overeengekomen die als Bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd.

Artikel 6: Publiekrechtelijke bevoegdheden

6.1 Het in deze overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet, onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde met betrekking tot publiekrechtelijke medewerking van de gemeente.

6.2 Publiekrechtelijk handelen, dan wel het nalaten van (publiekrechtelijk) handelen door de gemeente vormt nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de uitvoering van deze overeenkomst, tenzij de gemeente haar inspanningsverplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst niet nakomt.

Artikel 7: Kosten van partijen

Onverminderd het bepaalde in deze overeenkomst draagt elke partij haar eigen kosten die zij heeft c.q. maakt in het kader van deze overeenkomst.

Artikel 8: Onvoorziene omstandigheden

In geval van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn, dat partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mogen verwachten, zullen partijen op basis van te voeren overleg vaststellen of aanpassing van het overeengekomene of aanpassing van het (reeds of inmiddels) geaccordeerde tot de realistische mogelijkheden behoort, om zodoende het beoogde doel van deze overeenkomst, zoals dat is vastgelegd in artikel 2 te bereiken. Partijen hebben in het geval van onvoorziene omstandigheden over en weer geen recht op nakoming, en/of schadevergoeding en/of vergoeding van gemaakte kosten. Partijen begrijpen onder onvoorziene omstandigheden in elk geval, c.q. onder meer besluiten c.q. regelingen van hogere overheden c.q. uitspraken van de (bestuurs)rechter die met zich meebrengen dat het bouw- en inrichtingsplan waarvoor bouwvergunning is verleend niet, dan wel niet ongewijzigd, kan worden uitgevoerd. Partijen begrijpen onder onvoorziene omstandigheden voorts feiten en, of omstandigheden die met zich meebrengen dat de in artikel 2.1 beoogde afspraken c.q. beoogde doelen niet op de in deze overeenkomst beoogde wijze tot stand kunnen komen.

Artikel 9: Einde van de overeenkomst

- 9.1** De overeenkomst eindigt indien voldaan is aan het bepaalde in artikel 2.3.
- 9.2** Indien partijen besluiten de overeenkomst te beëindigen zonder dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 9.1, kunnen partijen dit alleen door het overeenkomen van een beëindigingsovereenkomst.
- 9.3** Het bepaalde in artikel 9.1 geldt onverminderd de verplichtingen, die naar hun aard bestemd zijn om ook na beëindiging van deze overeenkomst voort te duren, welke verplichtingen ook na beëindiging van deze overeenkomst blijven bestaan.

Artikel 10: Ontbinding overeenkomst

Indien een van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende ten minste één maand tekortkomt in de nakoming van zijn/haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen, heeft de andere partij het recht de overeenkomst te ontbinden tenzij deze alsnog binnen een maand uitvoering van de overeenkomst verlangt.

Artikel 11: Overdracht rechten en verplichtingen

Het is de rechthebbende zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 12: Geschillenregeling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Artikel 13: Bijlage(n)

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van de overeenkomst al gereed zijn.

@Bijlage planschadeovereenkomst
@Bijlage bouw- en inrichtingsplan
eventueel: @Bijlage splitsingstekening (in geval appartementsrechten)

Artikel 14: Ondertekenclausule

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Tubbergen op 2008.

gemeente Tubbergen

de Burgemeester

M.K.M. Stegers

.....

Summary

The Province of Overijssel, InnovationNetwork, the municipality of Tubbergen and Van Paridon x de Groot landscape architects collaborate intensively on the realization of the concept internodal arteries. In this concept, the redevelopment of former farmyards is used for landscape development and scale economies for surrounding agrarian businesses. By reusing existing buildings or construction of new buildings, a new yard ensemble is created on an internodal artery. This is combined with construction or restoration of landscape elements and foot- and cycle-paths. The remainder of the land is offered to surrounding farmers for agricultural exploitation. The landscape elements are managed and maintained collectively by the new residents of the internodal artery.

An important element in relation to internodal arteries is a sufficient improvement of spatial quality. For this reason, five quality objectives are formulated.

This advice goes into the question how the desired quality objectives could be legally laid down.

On the one hand, the advice goes into the process that has to be completed and on the other hand it goes into the legal instruments that have to be employed. With regard to the instruments a division is made between instruments for the development phase and for the management phase. In the development phase a cooperation agreement, of which a sample can be found in the enclosure, plays an important role. Besides this, it is also important for a municipality to have a clear decision-making framework, such as a thematic structure vision for the municipality. And, of course, it is important to carefully register new developments in the development plan.

In the management phase the advice mentions several possibilities. After having considered these possibilities, the best way to arrange management is by a division of the collective elements (landscape elements) into apartment rights in combination with the qualitative membership of community association. This legal figure offers the best legal security to maintain the realized quality objectives.



Knooperven is een project van de gemeente Tubbergen, de provincie Overijssel, InnovatieNetwerk en Paridon x De Groot landschapsarchitecten.

Dit rapport is in opdracht van InnovatieNetwerk opgesteld door:
Drs. H.J. Veldhuis en Mr. J. Oosterkamp, BügelHajema Adviseurs BV

Projectleider InnovatieNetwerk: Ir. N.J. Beun

Postbus 19197
3501 DD Utrecht
telefoon: 070 378 56 53
www.knooperven.nl
www.innovatienetwerk.org

Het ministerie van LNV nam het initiatief tot en financiert InnovatieNetwerk.

ISBN: 90 – 5059 – 369 – 4
Overname van tekstdelen is toegestaan,
mits met bronvermelding.
Rapportnr. 08.2.189, Utrecht, oktober 2008.

Foto's: archief Knooperven
Ontwerp: www.taluut.nl

