

Verordening houdende de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden

De raad van de gemeente Alblaserdam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 augustus 2004, registratienummer Raad 2004/062;

gelet op artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, artikel 222 Gemeentewet en de Algemene Wet Bestuursrecht,

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende verordening houdende de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder
 - a. medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden: het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gebaat worden;
 - b. exploitatiegebied: een als zodanig door de gemeenteraad aangewezen gebied, dat gebaat is door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
 - c. exploitant: de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht of anderszins rechthebbende van een in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak welke door het treffen van voorzieningen van openbaar nut gebaat is;
 - d. exploitatieovereenkomst: de overeenkomst, onder welke naam dan ook gesloten, waarin de gemeente met een exploitant de voorwaarden overeenkomt waaronder de gemeente voorzieningen van openbaar nut zal treffen of daaraan medewerking zal verlenen;
 - e. aangevuld bekostigingsbesluit: een besluit van de gemeenteraad waarin overeenkomstig artikel 222 Gemeentewet wordt besloten in welke mate de aan de voorzieningen verbonden lasten zullen kunnen worden verhaald op een daarbij aangeduid gebied, aangevuld met een omschrijving van de voorzieningen van openbaar nut en een begroting van kosten en opbrengsten;
 - f. (treffen van) voorzieningen van openbaar nut: (het verrichten van) werken en werkzaamheden binnen een exploitatiegebied alsmede buiten het exploitatiegebied, voor zover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken door deze voorzieningen direct dan wel indirect worden gebaat.
 - g. afstand van gronden aan de gemeente: eigendomsoverdracht van gronden aan de gemeente.

2. Onder meer de volgende werken en werkzaamheden worden in ieder geval beschouwd als voorzieningen van openbaar nut in de zin van deze verordening:
 - a. het dempen van sloten en verrichten van grondwerk ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven van percelen;
 - b. de aanleg, vernieuwing en wijziging van riolering, met inbegrip van het realiseren van de daarbij bijbehorende werken;
 - c. het realiseren van alle weg- en waterbouwkundige werken, waaronder begrepen wegen, parkeervoorzieningen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, evenals waterpartijen, watergangen, drainages, bruggen, tunnels, viaducten en alle andere rechtstreeks met de aanleg en inrichting van deze voorzieningen en kunstwerken verband houdende werken;
 - d. de aanleg van plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waaronder begrepen de aanleg en inrichting van openbare speelplaatsen en speelweiden alsmede de sierende elementen welke rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan;
 - e. de plaatsing van openbare verlichting, verkeersborden en andere borden, verkeersregelinstanties en brandkranen met de nodige aansluitingen;
 - f. het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen, met inbegrip van drainagevoorzieningen;

- g. het verrichten van bodemonderzoek en –sanering van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut, voor zover die niet op andere wijze verhaald of gesubsidieerd kunnen worden of voor zover verhaal bij derden van de daarmee verband houdende kosten niet in de rede ligt;
- h. het treffen van milieutechnische en ecologisch noodzakelijke maatregelen en voorzieningen ter uitvoering van een bestemmingsplan, waaronder geluidsvoorzieningen en noodzakelijke verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven buiten het exploitatiegebied;
- i. de verwerving van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut;
- j. het slopen van opstallen op, in of boven de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut; k. alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 2 Kosten van exploitatie

Voor zover de wet niet anders bepaalt, wordt voor de berekening van kosten en de vaststelling van exploitatiebijdragen onder de kosten voor het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond begrepen:

1. De inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, bestaande uit:
 - a. de waarde van de grond;
 - b. de waarde van de opstallen, die voor de verwezenlijking van de bestemming niet gehandhaafd kunnen worden;
 - c. de kosten van het vrijmaken van de gronden van opstallen;
 - d. de kosten van vrijmaken van de grond van zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, leidingen en kabels;
 - e. de kosten van het vrijmaken van de grond van persoonlijke rechten en lasten, zoals eigendom, bezit of beperkt recht, alsmede zakelijke rechten en lasten;
 - f. de kosten van schadevergoedingen en schadeloosstellingen.
2. De kosten van aanleg of uitvoering binnen een exploitatiegebied door de gemeente van de onder artikel 1, lid 2 omschreven voorzieningen van openbaar nut.
3. De kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied inclusief de verwervingskosten voor de ondergrond, voor zover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken door deze voorzieningen direct dan wel indirect gebaat zijn.
4. De kosten van alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, in ieder geval:
 - 1e. de kosten van planontwikkeling, planvoorbereiding, planbeheer en plantoezicht. Onder deze kosten wordt ten minste verstaan: de in- en externe kosten verband houdende met het opstellen of vervaardigen van structuurplannen en bestemmingsplannen, het opstellen van planmatige uitwerkingen of wijzigingen, het vervaardigen van besluiten tot het verlenen van vrijstelling van een bestemmingsplan alsmede van overige planologische maatregelen voor zover deze nodig zijn voor het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 - 2e. de kosten van de vergoeding van planschade, voor zover de wet niet anders bepaalt;
 - 3e. de in- en externe kosten verband houdende met onderzoeken, voorbereidingen en toezicht ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut voor zover deze verband houden met het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 - 4e. de in- en externe kosten terzake van het sluiten van exploitatieovereenkomsten;
 - 5e. de kosten van het gemeentelijk apparaat, voor zover die rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kunnen worden toegerekend;
 - 6e. de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met rente-opbrengsten;
 - 7e. de kosten van tijdelijk beheer van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut, zijnde de kosten die tengevolge van een noodzakelijk actief verwervingsbeleid worden gemaakt en niet dan wel niet geheel door middel van tijdelijke huur- of pacht-opbrengsten worden gedekt;
 - 8e. de kosten verband houdende met benodigd archeologisch onderzoek ten gevolge van schade aan het bodemarchief, voor zover die rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kunnen worden toegerekend;

- 9e. de kosten, voor zover van toepassing, van de vergoedingen zoals in rekening gebracht door nutsbedrijven aan de gemeente voor de aansluiting op het elektriciteits-, gas- en waterleidingennet van het exploitatiegebied;
- 10e. overige kosten, die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht, waaronder de bij de gemeente bestendig gebruikelijke omslagfondsen.

Artikel 3 Aanleg voorzieningen van openbaar nut

Voorzieningen van openbaar nut worden door de gemeente aangelegd, tenzij de aanleg behoort tot de taken van een ander overheidslichaam, of het college van burgemeester en wethouders uitdrukkelijk heeft ingestemd met gehele of gedeeltelijke aanleg door de exploitant. Het college van burgemeester en wethouders neemt geen besluit om aanleg door de exploitant toe te staan dan nadat gebleken is, dat een kwalitatief goede uitvoering zowel feitelijk als financieel is gewaarborgd, daartoe voldoende zekerheid is gesteld en ook overigens geen zwaarwegende of beleidsmatige belemmeringen voor een zodanige werkwijze bestaan.

Artikel 4 Vaststelling aangevuld bekostigingsbesluit

Voordat op initiatief van de gemeente met het treffen van voorzieningen van openbaar nut in een exploitatiegebied wordt aangevangen, wordt door de gemeenteraad een aangevuld bekostigingsbesluit voor dat exploitatiegebied vastgesteld en bekendgemaakt op de wijze zoals bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.

Het aangevuld bekostigingsbesluit bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

a aanduiding van het exploitatiegebied en aanwijzing van de daarin gelegen onroerende zaken die gebaat zijn door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;

b aanduiding van de mate waarin de kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, op de genothebbenden van de in het vorige lid bedoelde onroerende zaken kunnen worden verhaald;

c omschrijving van de van gemeentewege uit te voeren voorzieningen van openbaar nut en daarmee verband houdende werkzaamheden;

d de bepaling dat, in geval met een exploitant niet tot overeenstemming kan worden gekomen over een exploitatieovereenkomst, kostenverhaal zal kunnen plaatsvinden door middel van heffing van baatbelasting of enige daarvoor in de plaats komende belasting;

e een begroting van de ten laste van de onroerende zaken in het exploitatiegebied komende kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond, en van de ten gunste van het in exploitatie nemen van gronden komende opbrengsten. De opbrengsten bestaan uit:

1. subsidies;

2. verkoopopbrengsten van gronden;

3. bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hetzij via overeenkomst hetzij via baatbelasting;

4. overige bijdragen.

Van deze begroting maakt eveneens deel uit de wijze van toerekening van de totale kosten en opbrengsten aan de onroerende zaken in het exploitatiegebied, zoveel mogelijk naar de mate van het profijt dat de onroerende zaken hebben van het samenhangend geheel van voorzieningen van openbaar nut. In het aangevuld bekostigingsbesluit kan worden bepaald dat de begroting als bedoeld in het tweede lid onder e later door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De begroting kan door de gemeenteraad periodiek worden herzien. De begroting wordt bekendgemaakt op de wijze als bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.

Voor de berekening van de in het tweede lid onder e bedoelde kosten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht.