

Exploitatieverordening Almere 2000

Exploitatieverordening Almere 2000

hoofdstuk 1: algemene bepalingen

Artikel 1. Begrippen

- a. In deze verordening wordt verstaan onder:
- *afstand van de gronden aan de gemeente*: eigendomsoverdracht van gronden aan de gemeente.
 - *exploitant*: de eigenaar, erfpachter of rechthebbende wiens in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak in exploitatie wordt gebracht;
 - *exploitatiegebied*: het als zodanig door de gemeenteraad aangewezen gebied, dat gebaat wordt door de te treffen voorzieningen van openbaar nut;
 - *exploitatieovereenkomst*: de overeenkomst, onder welke naam dan ook gesloten, waarin de gemeente met de exploitant de voorwaarden overeenkomt waaronder zij onroerende zaken in het exploitatiegebied in exploitatie brengt of daaraan medewerking verleent;
 - *(medewerking verlenen aan) in exploitatie brengen*: het (medewerking verlenen aan het) treffen van voorzieningen van openbaar nut waardoor onroerende zaken die in het exploitatiegebied liggen gebaat worden, dat wil zeggen geschikt of beter geschikt voor bebouwing worden, dan wel anderszins in een voordeliger positie komen te verkeren;
 - *(treffen van) voorzieningen van openbaar nut*: (het verrichten van) onder andere de in lid b. van dit artikel vermelde werken en werkzaamheden binnen een exploitatiegebied, alsmede het verrichten daarvan buiten het exploitatiegebied voor zover deze werken direct dan wel indirect profijt opleveren voor de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken.
- b. De volgende werken worden tenminste beschouwd als voorzieningen van openbaar nut in de zin van deze verordening:
- het dempen van sloten en verrichten van grondwerk met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven van percelen;
 - de aanleg, vernieuwing en wijziging van riolering, met inbegrip van het realiseren van de daarbij behorende werken, alsmede waterhuishoudkundige werken zoals drainage;
 - het realiseren van alle weg- en waterbouwkundige werken, waaronder wegen, parkeervoorzieningen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, alsmede waterpartijen, watergangen, drainages, bruggen, tunnels, viaducten en alle andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken;
 - 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;
 - de plaatsing van openbare verlichting, verkeersborden en andere borden, verkeersregelinstanties en brandkranen met de nodige aansluitingen;
 - het verrichten van bodemonderzoek en bodemsanering van de ondergrond van openbare voorzieningen, voor zover die niet op andere wijze verhaald of gesubsidieerd kunnen worden;
 - het treffen van milieutechnisch en ecologisch noodzakelijke maatregelen en voorzieningen ter uitvoering van een bestemmingsplan, waaronder geluidsvoorzieningen en noodzakelijke verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven buiten het exploitatiegebied;
 - de verwerving van de ondergrond van openbare voorzieningen;
 - het slopen van opstallen op, in of boven de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut;
 - alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een doeltreffende aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 2. Aanleg voorzieningen

- a. 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.
- b. 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 garantie is gesteld en ook overigens geen zwaarwegende of beleidsmatige belemmeringen voor een zodanige werkwijze bestaan.

Artikel 3. Kosten van exploitatie

Voor de berekening van kosten en de vaststelling van exploitatiebijdragen, wordt onder kosten van in exploitatie brengen begrepen:

- a. De inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, bestaande uit:
 1. de waarde van de grond;
 2. de waarde van de opstallen die voor de verwezenlijking van de bestemming niet gehandhaafd kunnen worden;
 3. de kosten van het vrijmaken van de gronden van opstallen;
 4. de kosten van verwijdering van zich in de grond bevindende funderingen, leidingen, kabels e.d.;
 5. de kosten van schadevergoedingen en schadeloosstellingen, waaronder de kosten van planschadevergoedingen, en van het teniet doen gaan van persoonlijke en zakelijke rechten en lasten.
- b. De kosten van aanleg of uitvoering door de gemeente van de onder artikel 1, onder b. van deze verordening omschreven voorzieningen van openbaar nut binnen het exploitatiegebied.
- c. De kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, buiten het exploitatiegebied, inclusief de verwervingskosten voor de ondergrond, waaronder de kosten zoals genoemd in lid a van dit artikel, voor zover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken door deze voorzieningen direct dan wel indirect gebaat zijn.
- d. De kosten van alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, in ieder geval:
 1. de kosten van planontwikkeling, planvoorbereiding, planbeheer en plantoezicht; onder deze kosten wordt ten minste verstaan: de interne en externe kosten in verband met het opstellen of vervaardigen van structuurplannen, bestemmingsplannen, planmatige uitwerkingen of wijzigingen, besluiten tot het verlenen van vrijstelling van een bestemmingsplan alsmede van overige planologische maatregelen voor zover deze nodig zijn voor het in exploitatie brengen;
 2. de interne en externe kosten verband houdende met onderzoeken, voorbereidingen en toezicht ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut voor zover deze in verband staan met het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 3. de interne en externe kosten ter zake van het sluiten van exploitatie-overeenkomsten, alsmede de overige kosten van het gemeentelijk apparaat, voor zover die rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kunnen worden toegerekend;
 4. de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten;
 5. de kosten van tijdelijk beheer van de ondergrond van openbare voorzieningen, zijnde de beheerkosten die ten gevolge van een noodzakelijk actief verwervingsbeleid worden gemaakt en niet dan wel niet geheel door middel van huur- of pacht opbrengsten worden gedekt;
 6. overige kosten die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht, waaronder de bij de gemeente bestendig gebruikelijke omslagfondsen.

hoofdstuk 2: in exploitatie brengen op initiatief van de gemeente

Artikel 4. Vaststelling bekostigingsbesluit

- a. Voordat met het treffen van voorzieningen van openbaar nut in een exploitatiegebied wordt begonnen, stelt de gemeenteraad een bekostigingsbesluit voor dat exploitatiegebied vast.
- b. Het bekostigingsbesluit bevat de volgende wettelijke onderdelen:
 1. een tekening van het gebied waarvoor het bekostigingsbesluit geldt, waarop is aangeduid welke onroerende zaken gebaat zijn door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
 2. een aanduiding van de mate waarin de kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, op de eigenaren, erfpachters of gerechtigden van of op van de in het vorige lid bedoelde onroerende zaken kunnen worden verhaald;
en wordt daarnaast aangevuld met:
 3. een omschrijving van de van gemeentewege uit te voeren voorzieningen van openbaar nut en daarmee verband houdende werkzaamheden;
 4. een aankondiging dat de betrokken eigenaren binnen een genoemde termijn een aanbod voor een exploitatie-overeenkomst zullen kunnen ontvangen;

5. de bepaling dat, in geval met een exploitant niet tot overeenstemming kan worden gekomen over een exploitatie-overeenkomst, kostenverhaal zal kunnen plaatsvinden door middel van heffing van baatbelasting of enige daarvoor in de plaats komende belasting;
 6. een begroting van de ten laste en ten gunste van de onroerende zaken in het exploitatiegebied komende kosten en baten, die verband houden met het in exploitatie brengen van grond. De baten bestaan uit:
 - a. subsidies;
 - b. verkoopopbrengsten van gronden;
 - c. bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hetzij via overeenkomst hetzij via baatbelasting;
 - d. 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.
- c. Voor de berekening van de lid b. sub 6. van dit artikel bedoelde kosten, wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de gemeente in exploitatie kan worden gebracht.
 - d. In het bekostigingsbesluit kan worden bepaald dat de begroting op een later moment door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De begroting kan periodiek worden bijgesteld indien loon- of prijswijzigingen of andere optredende wijzigingen met betrekking tot het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied daartoe aanleiding geven.
 - e. Het bekostigingsbesluit wordt bekend gemaakt overeenkomstig het in artikel 139 van de Gemeentewet bepaalde.

Artikel 5. Wijze van toerekening naar mate van profijt

- a. Voor de toerekening van het profijt wordt uitgegaan van de gemiddelde kosten per m² van het kadastrale oppervlak van het exploitatiegebied, te vermenigvuldigen met een factor voor ligging, een factor voor toekomstige bestemming en een factor voor de objectieve gebruiksmogelijkheid van de onroerende zaken waaraan het profijt wordt toegerekend.
- b. Indien op de wijze als in lid a. van dit artikel aangeduid de verschillen in profijt van de van gemeentewege getroffen voorzieningen van openbaar nut niet voldoende tot uitdrukking komen in de wijze van toerekening, geschiedt de toerekening op basis van een nader door burgemeester en wethouders te bepalen grondslag die beter uitdrukking geeft aan de aanwezige verschillen in profijt.

Artikel 6. Vaststelling exploitatiebijdrage

- a. Als bijdrage in de kosten die verband houden met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, betaalt de exploitant het bedrag dat volgens de in het bekostigingsbesluit uitgewerkte wijze en rekening houdend met een eventuele periodieke bijstelling, aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend. Dit bedrag wordt vermeerderd met de kosten van overdracht in verband met het door de gemeente aan de exploitant afstaan van gronden die zijn bestemd voor de aanleg en/of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut, alsmede de kosten van kadastrale inmeting van deze gronden en verminderd met de inbrengwaarde van de bij de exploitant in eigendom zijnde en voor exploitatie bedoelde gronden, alsmede van de gronden die zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door exploitant aan de gemeente worden afgestaan.
- b. De waarde van de in het eerste lid bedoelde grond die door de exploitant is ingebracht, wordt door de gemeente en de exploitant gezamenlijk door middel van taxatie vastgesteld. Indien hierover geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt deze waarde vastgesteld door een commissie van drie deskundigen, van wie één aan te wijzen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, één door de exploitant en een derde door de beide reeds aangewezen deskundigen of, indien zij het daarover niet eens kunnen worden, door de ter zake bevoegde kantonrechter.
- c. Indien de exploitant zelf conform artikel 7 lid c. sub 9. van deze verordening voorzieningen van openbaar nut aanlegt, bestaat de exploitatiebijdrage uit de bijdrage, zoals deze op grond van lid a. van dit artikel wordt bepaald, verminderd met de kosten van de door exploitant uit te voeren werkzaamheden, voor zover deze kosten corresponderen met de begroting van kosten zoals bedoeld in artikel 4 lid b. sub 6. van deze verordening.

Artikel 7. Exploitatie-overeenkomst

- a. Het verhaal van kosten verband houdende met het in exploitatie brengen van gronden vindt plaats met inachtneming van de voorgaande artikelen. Van de exploitatie-overeenkomst wordt een akte

- opgemaakt. Deze akte wordt in ieder geval notarieel verleden, indien bij de uitvoering van de exploitatie-overeenkomst een of meer grondtransacties plaats vinden.
- b. Ter zake van het sluiten van exploitatie-overeenkomsten is het college van burgemeester en wethouders op grond van delegatie door de gemeenteraad bevoegd. Burgemeester en wethouders beslissen pas tot het aangaan van een exploitatie-overeenkomst nadat een bekostigingsbesluit is genomen.
- c. De exploitatie-overeenkomst bevat bepalingen over:
1. de aard, omvang en kwaliteit van de door de gemeente of exploitant aan te leggen voorzieningen van openbaar nut;
 2. het tijdvak waarbinnen deze voorzieningen worden uitgevoerd;
 3. de ten laste van de exploitant komende bijdrage alsmede een sluitende waarborg voor tijdige betaling daarvan;
 4. een betalingsregeling;
- en in voorkomende gevallen:
5. het afstaan van gronden aan de gemeente, voor zover die gronden zijn bestemd voor de aanleg of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut en in deze gevallen het verrichten van onderzoek naar bodemverontreiniging op kosten van de exploitant;
 6. een taakverdeling;
 7. een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement;
 8. een verklaring als bedoeld in artikel 11 van deze verordening; en in gevallen waarbij burgemeester en wethouders besluiten om de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut aan de exploitant op te dragen;
 9. de opdracht of aanlegverplichting en sluitende waarborgen voor tijdige en kwalitatief goede uitvoering en voor de nakoming van de financiële verplichtingen van de exploitant; en in gevallen waarin de gemeente haar medewerking verleent aan bestemmingswijziging en daarmee samenhangende of zelfstandige planologische maatregelen als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
 10. de wijze waarop mogelijke planschade wordt vastgesteld en door de exploitant aan de gemeente zal worden voldaan.

hoofdstuk 3: in exploitatie brengen op aanvraag van exploitant

Artikel 8. Indiening aanvraag voor medewerking

- a. Een belanghebbende kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen voor medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan het op aanvraag van exploitant in bouwexploitatie brengen van gronden krachtens een exploitatie-overeenkomst.
- c. Bij de aanvraag dient in ieder geval te worden gevoegd:
1. een nauwkeurige omschrijving van de in exploitatie te brengen onroerende zaken;
 2. gegevens, waaruit blijkt dat de belanghebbende de eigendom van of het erfpachtsrecht op de in exploitatie te brengen onroerende zaken heeft verkregen of kan verkrijgen;
 3. gegevens omtrent de door belanghebbende te treffen (bouw)werkzaamheden;
 4. gegevens waaruit blijkt dat de belanghebbende financieel in staat is tot exploitatie over te gaan en de benodigde zekerheden te stellen.
- d. In geval door burgemeester en wethouders een aanvraag voor een bouwvergunning, eventueel in combinatie met een aanvraag voor vrijstelling, wordt ontvangen, waarbij van gemeentewege voorzieningen van openbaar nut moeten worden getroffen indien de vrijstelling en/of bouwvergunning wordt verleend, wordt hiervan zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval voor de beslissing op de aanvraag mededeling gedaan aan de aanvrager. Daarbij zal een zo nauwkeurig mogelijke raming van de voor rekening van de exploitant komende kosten, verband houdende met het in exploitatie brengen van gronden, worden verstrekt. Tevens zal daarbij aan de aanvrager de gelegenheid worden gegeven tot het indienen van een aanvraag voor medewerking.
- e. Burgemeester en wethouders reageren op de aanvraag om medewerking, hetzij met een weigering op grond van artikel 9, hetzij met een aanhouding op grond van artikel 10 van deze verordening, hetzij met de aanbieding van een concept-overeenkomst, binnen 24 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen. De bepalingen in Hoofdstuk 2 van deze verordening zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9. Weigeringsgronden

De medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden behoeft onder meer niet te worden verleend indien:

1. de in exploitatie te brengen grond is gelegen in een gebied waarvoor geen bestemmingsplan geldt;
2. de door de exploitant aangegeven (bouw)werkzaamheden of de daartoe benodigde voorzieningen van openbaar nut zouden leiden tot strijd met het bestemmingsplan, de Woningwet of strijd met andere wet- of regelgeving;
3. het treffen van de voorzieningen, hoewel overeenkomstig een bestemmingsplan, anderszins zou leiden tot strijd met belangen van een doeltreffende uitbreiding van bebouwing of herinrichting;
4. het in bouwexploitatie brengen van grond anderszins zou leiden tot ten laste van de gemeente blijvende kosten van voorzieningen van openbaar nut of tot bezwaren ten aanzien van het doeltreffend voorzien in watervoorziening, openbare verlichting, riolering en andere voorzieningen van openbaar nut;
5. de exploitant niet bereid of in staat is om sluitende waarborgen te stellen voor tijdige en kwalitatief goede uitvoering c.q. nakoming van zijn feitelijke en de financiële verplichtingen;
6. de exploitant geen afstand wil doen van gronden ten behoeve van aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
7. de exploitant de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut niet wil onderzoeken op de aanwezigheid van bodemverontreiniging dan wel de bodem niet wil saneren wanneer dat noodzakelijk is;
8. de exploitant niet bereid is de voorzieningen van openbaar nut door de gemeente te laten aanleggen.

Artikel 10. Aanhouding aanvraag

De reactie op een aanvraag kan worden aangehouden:

1. indien de procedure tot goedkeuring of herziening van het bestemmingsplan dat van toepassing is nog niet is afgerond, tot vier weken na het onherroepelijk worden van dat bestemmingsplan of de herziening daarvan;
2. indien voorzienbaar is dat de in artikel 9 van deze verordening genoemde belemmeringen op korte termijn zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze belemmeringen zijn weggenomen.

hoofdstuk 4: relatie gronduitgifte en andere kostenverhaalsinstrumenten

Artikel 11. Relatie baatbelasting

Indien een exploitatie-overeenkomst wordt gesloten met betrekking tot een gebied waarvoor een bekostigingsbesluit is genomen, zal in de overeenkomst worden verklaard, dat met betrekking tot de uitvoering van de in deze overeenkomst genoemde voorzieningen van openbaar nut, geen aanvullend kostenverhaal op basis van baatbelasting ten laste van de betreffende onroerende zaak zal plaatsvinden.

Artikel 12. Voorzieningen van ondergeschikt belang

De artikelen 4, 6 en 7 lid a. en b. van deze verordening zijn niet van toepassing voor voorzieningen van openbaar nut van ondergeschikt belang, zoals een uitweg op de openbare weg of een aansluiting op het openbare riool. In dergelijke gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders onder welke voorwaarden deze voorzieningen van openbaar nut door of met medewerking van de gemeente zullen worden aangelegd.

hoofdstuk 5: overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13. Overgangsbepalingen

Ten aanzien van exploitatiegebieden waarvoor geldt dat op het moment van inwerkingtreding van deze verordening een bekostigingsbesluit is genomen, een exploitatie-overeenkomst is afgesloten of de voorzieningen van openbaar nut reeds in uitvoering zijn, vinden de bepalingen van deze verordening voor dat exploitatiegebied voor zover nodig toepassing op een aan die situatie aangepaste wijze. In dat geval stelt de gemeenteraad een begroting van kosten en opbrengsten, als bedoeld in artikel 4 lid b. sub 6. van deze verordening, vast en wordt deze begroting bekend gemaakt overeenkomstig het in artikel 139 van de Gemeentewet bepaalde.

Artikel 14. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag, volgende op de dag waarop de bekendmaking van de verordening heeft plaatsgevonden.

Artikel 15. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Exploitatieverordening Almere 2000'.

TOELICHTING

Met betrekking tot de inhoud van de Exploitatieverordening Almere 2000 volgt onderstaand een toelichting per artikel:

In **Artikel 1.** worden allereerst de begripsbepalingen gegeven en wordt verder aangegeven welke werken tenminste worden beschouwd als voorzieningen van openbaar nut in de zin van deze verordening. De verordening is alleen van toepassing, als medewerking wordt verleend aan het in exploitatie brengen van gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. De daartoe opgenomen definitie strookt met de terminologie die ook de wetgever hanteert in artikel 222 GemW. Onder deze definitie vallen ook gebouwde onroerende zaken. Milieutechnische en ecologische maatregelen die ten behoeve van het plan moeten worden genomen worden uitdrukkelijk als voorzieningen van openbaar nut gekwalificeerd.

Artikel 2 geeft aan dat het uitgangspunt is dat voorzieningen van openbaar nut door de gemeente worden aangelegd.

In **Artikel 3.** wordt aangegeven wat wordt begrepen onder de 'kosten van in exploitatie brengen'. Dat betreft zowel de kosten van voorzieningen binnen, als voorzieningen buiten het plan. De laatste worden wel aangeduid als kosten van bovenwijkse voorzieningen. Indien dat wenselijk wordt geacht, kunnen de kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden doorberekend via een fondsopslag, maar dat vereist wel een beleidsmatige onderbouwing, alsmede een consequente toepassing van dat beleid. Dat houdt in dat de opslag ook wordt toegepast binnen exploitaties van gebieden waarin alle grond in handen van de gemeente is. De beleidsmatige onderbouwing kan plaatsvinden bij de vaststelling van het structuurplan of op basis van een afzonderlijke beleidsnota, bij voorkeur vastgesteld overeenkomstig de regels in de AWB, dat wil zeggen algemeen kenbaar en goed onderbouwd.

In principe legt de gemeente de openbare voorzieningen zelf aan. In deze bepaling is ook een garantie opgenomen voor de kwaliteit en de financiële borging ingeval de exploitant de openbare voorzieningen aanlegt.

In **Artikel 4.** is bepaald dat de gemeente een zogenaamd bekostigingsbesluit zal vaststellen voor het betreffende exploitatiegebied. De gemeente kan uitsluitend baatbelasting heffen als zij voorafgaand aan de feitelijke aanleg van de voorzieningen, dus voordat de eerste schop de grond in gaat, een bekostigingsbesluit heeft genomen. Naast een aanduiding van het gebate gebied, wordt in dit besluit vastgelegd in welke mate de kosten van de in de toekomst aan te leggen voorzieningen langs fiscale weg kunnen worden verhaald. Dat is noodzakelijk omdat pas in de loop van de ontwikkeling van een bestemmingsplan duidelijk wordt in hoeverre de grond door de gemeente kan worden verworven en in hoeverre particuliere grondeigenaren bereid zijn om een exploitatie-overeenkomst te sluiten. Zonder een bekostigingsbesluit, genomen voordat de eerste feitelijke handelingen plaatsvinden, kan geen baatbelasting worden geheven, zo volgt uit artikel 222 Gemeentewet.

Een bekostigingsbesluit bevat naast de wettelijke eisen ook enkele beleidsmatige elementen. Met name dient in het besluit de relatie aangegeven te worden tussen kostenverhaal op basis van de exploitatieverordening en op basis van baatbelasting. In de verordening is op dit punt de systematiek van 'baat-toerekening' aangepast en gerelateerd aan de fiscale verhaalsmethode van baatbelasting.

Ter vergroting van de rechtszekerheid dient het bekostigingsbesluit te worden voorzien van enkele elementen die niet door de wet worden geëist, zoals enkele beleidsaanwijzingen, een aanduiding van de voorzieningen die zullen worden getroffen en een kostenbegroting die periodiek kan worden bijgesteld. De toerekening van kosten aan gebate percelen vindt plaats overeenkomstig de begroting van kosten en opbrengsten en op basis van de mate waarin de (bouw)gronden zijn gebaat bij de aanleg van de voorzieningen.

Verder dient het beleid van de gemeente bij het nemen van het bekostigingsbesluit te worden vastgelegd: eerst trachten zelf te verwerven, in gevallen waarin dat niet lukt trachten exploitatie-overeenkomsten tot stand te brengen en tenslotte, als er percelen overblijven die wel gebaat zijn door de voorzieningen, maar anders geen bijdrage zouden leveren in de kosten, het opleggen van baatbelasting.

Voor zover nodig kan de gemeente op basis van het bekostigingsbesluit een baatbelastingverordening vaststellen, waarin het 'gebaat zijn' wordt vastgesteld op de peildatum die in de verordening staat aangegeven. Het is van zeer groot belang dat binnen de grenzen van de bij het bekostigingsbesluit behorende tekening alle in de toekomst gebate percelen zijn betrokken. Is het gebied te groot, dan kan dat bij het maken van een baatbelastingverordening in beginsel nog worden gecorrigeerd. In de loop van de ontwikkeling van het plan zal duidelijk worden of er na gereedkomen van de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut een baatbelastingverordening moet worden vastgesteld. Dit is gedurende twee jaar vanaf de datum van gereedkomen van de voorzieningen mogelijk.

In **Artikel 5.** is aangegeven op welke wijze de omslag van 'baat' over de gebate percelen plaatsvindt (profijtbeginsel). De rekeneenheid is een omslag naar vierkante meters (m²), gecorrigeerd naar ligging, toekomstige bestemming en objectieve gebruiksmogelijkheid. In geval er op deze wijze geen billijke omslag kan worden vastgesteld biedt de bepaling de mogelijkheid om dat op andere wijze te doen.

In **Artikel 6.** is de berekeningswijze aangegeven van de exploitatiebijdrage die de exploitant krachtens de exploitatie-overeenkomst zal moeten betalen. In geval strijd ontstaat over de toepassing van deze aanwijzing kan een commissie van deskundigen uitkomst bieden. Een bijzondere regeling is van toepassing indien de voorzieningen door de exploitant worden aangelegd.

De in **Artikel 7.** ten tonele gevoerde exploitatie-overeenkomst berust uiteraard op wilsovereenstemming. Noch de exploitant, noch de gemeente kan worden gedwongen om een dergelijke overeenkomst te sluiten. Komt een overeenkomst tot stand, dan dient die in overeenstemming te zijn met de exploitatieverordening en de daartoe met name gegeven elementen te bevatten.

Artikel 8. bevat de voorwaarden waaraan een exploitant moet voldoen die zelf een aanvraag indient tot het sluiten van een exploitatie-overeenkomst.

De weigeringsgronden, zoals opgenomen in **Artikel 9.**, zijn niet uitputtend. De rechtszekerheid vereist echter bij weigering een duidelijke motivatie. De opgenomen gronden moeten worden gezien als een ondersteuning bij deze motiveringseis. Op het moment dat medewerking aan het sluiten van een exploitatie-overeenkomst wordt geweigerd, kan ook geen medewerking meer worden verleend aan het treffen van voorzieningen van openbaar nut binnen het eigendomsgebied van de exploitant.

Artikel 10. geeft een tweetal mogelijkheden om de beslissing aan te houden.

In **Artikel 11.** wordt voldaan aan de eis van de wet, dat geen baatbelasting mag worden geheven, als er sprake is van kostenverhaal op andere wijze, hetzij middels gronduitgifte, dan wel middels het sluiten van een exploitatie-overeenkomst. Hiermee wordt voorkomen dat een betrokkene twee keer een bijdrage betaalt.

In **Artikel 12.** geeft een afwijkingsmogelijkheid aan voor gevallen waarin sprake is van de aanleg van voorzieningen van ondergeschikt belang.

De overgangs- en slotbepalingen in de **Artikelen 13., 14. en 15.** spreken voor zich.