

## EXPLOITATIEVERORDENING GRONINGEN 1998

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

- 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, waarin zich de percelen bevinden die gebaat worden door de te treffen voorzieningen van openbaar nut;
  - exploitatie-overeenkomst: 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 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, verkeers- en andere borden, verkeersregelininstallaties en brandkranen let de nodige aansluitingen;
  - het verrichten van bodemonderzoek en -sanering 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.
- c. Voorzieningen van openbaar nut worden door de gemeente aangelegd, tenzij de aanleg behoort tot de taken van een ander overheidslichaam, of de gemeenteraad uitdrukkelijk heeft ingestemd met gehele of gedeeltelijke aanleg door de exploitant.
- De gemeenteraad 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 2 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 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, lid b 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, voor zover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken door deze voorzieningen direct dan wel indirect gebaat zijn, waaronder voorzieningen zoals bedoeld in artikel 1, lid b en artikel 2, sub a;
- 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 in en externe kosten verband houdende 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 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 in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
  3. de in- en externe kosten terzake 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 rente-opbrengsten;
  5. de kosten van tijdelijk beheer van de ondergrond van openbare voorzieningen, zijnde de beheerskosten 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 3 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 in lid b. sub 6. 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 later 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 op de wijze zoals bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.

#### **Artikel 4 Wijze van toerekening naar mate van profijt**

- a. Voor de toerekening van het profijt wordt uitgegaan van de gemiddelde kosten per m<sup>2</sup> van het kadastrale oppervlak van het netto 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 deze wijze 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 5 Vaststelling exploitatiebijdrage**

- a. De exploitant betaalt als bijdrage in de kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, het bedrag dat volgens de in het bekostigingsbesluit uitgewerkte wijze, rekening houdend met een eventuele periodieke bijstelling, aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend, vermeerderd met de kosten op de afstand van de gronden bestemd voor de aanleg en/of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut vallende en de kosten van kadastrale uitmeting, en verminderd met de inbrengwaarde van de bij de exploitant in eigendom zijnde en voor exploitatie bedoelde gronden en 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 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 6, lid c sub 5 voorzieningen van openbaar nut aanlegt, bestaat de exploitatiebijdrage uit de bijdrage, zoals deze op grond van het eerste lid 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 3, lid b, sub 6.

#### **Artikel 6 Inhoud 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 die in ieder geval notarieel verleden wordt indien de exploitatie-overeenkomst mede een grondtransactie initieert.

- b. De gemeenteraad beslist pas tot het aangaan van een exploitatie-overeenkomst nadat een bekostigingsbesluit is vastgesteld. De gemeenteraad kan delegatie aan het college van Burgemeester en Wethouders verlenen tot het aangaan van exploitatie-overeenkomsten.
- 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. in voorkomende gevallen de afstand 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;
  - 5. in gevallen waarbij de gemeenteraad besluit de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut aan de exploitant op te dragen: de opdracht of aanlegverplichting en sluitende waarborgen voor tijdige en kwalitatief goede uitvoering en voor de nakoming van de financiële verplichtingen van de exploitant;
  - 6. een betalingsregeling;
  - 7. in voorkomende gevallen een taakverdeling;
  - 8. in voorkomende gevallen een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement;
  - 9. in voorkomende gevallen een verklaring als bedoeld in artikel 10.

### **HOOFDSTUK 3 IN EXPLOITATIE BRENGEN OP AANVRAAG VAN EXPLOITANT**

#### **Artikel 7 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 erfpachtrecht 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. Ingeval door burgemeester en wethouders een aanvraag voor een bouwvergunning, eventueel in combinatie met een aanvraag voor vrijstelling, wordt ontvangen, waarbij in geval van verlening van de vrijstelling en/of bouwvergunning van gemeentewege voorzieningen van openbaar nut moeten worden getroffen, 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 8, hetzij met een aanhouding op grond van artikel 9, hetzij met de aanbidding 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 8 Weigeringsgronden voor een exploitatie-overeenkomst**

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

- a. de in exploitatie te brengen grond is gelegen in een gebied waarvoor geen bestemmingsplan geldt;
- b. 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;
- c. het treffen van de voorzieningen, hoewel overeenkomstig een bestemmingsplan, anderszins zou leiden tot strijd met belangen van een doeltreffende uitbreiding van bebouwing of herinrichting;
- d. 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 doel-

- 
- treffend voorzien in watervoorziening, openbare verlichting, riolering en andere voorzieningen van openbaar nut;
- e. de exploitant niet bereid of in staat is om sluitende waarborgen te stellen voor tijdige en kwalitatief goede uitvoering cq. nakoming van zijn feitelijke en de financiële verplichtingen;
  - f. exploitant geen afstand wil doen van gronden ten behoeve van aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
  - g. 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;
  - h. de exploitant niet bereid is de voorzieningen van openbaar nut door de gemeente te laten aanleggen.

#### **Artikel 9 Aanhouding aanvraag**

De reactie op een aanvraag kan worden aangehouden:

- a. 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;
- b. ingeval voorzienbaar is dat de in artikel 8 genoemde belemmeringen op korte termijn zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze belemmeringen zijn weggenomen.

### **HOOFDSTUK 4 RELATIE GRONDUITGIFTE EN ANDERE KOSTENVERHAAL-INSTRUMENTEN**

#### **Artikel 10 Relatie baatbelasting**

In een gebied waarvoor een bekostigingsbesluit is genomen, zal, indien de exploitant een exploitatie-overeenkomst aangaat, in de overeenkomst worden bepaald 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 11 Voorzieningen van ondergeschikt belang**

De artikelen 3, 5 en 6 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 de gemeenteraad onder welke voorwaarden deze voorzieningen van openbaar nut door of met medewerking van de gemeente zullen worden aangelegd.

### **HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 12 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, op een aan die situatie aangepaste wijze toepassing. In ieder geval stelt de gemeenteraad een begroting van kosten en opbrengsten als bedoeld in artikel 3, lid b sub 6, vast, en wordt deze begroting bekend gemaakt zoals bedoeld in artikel 139 van de Gemeentewet.

#### **Artikel 13 Inwerkingtreding**

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

Op dat zelfde tijdstip vervallen de "Exploitatievoorschriften", vastgesteld bij besluit van de Raad van 12 juni 1935 en laatstelijk gewijzigd op 22 juli 1957.

De verordening wordt bekend gemaakt nadat Gedeputeerde Staten de verordening hebben goedgekeurd.

#### **Artikel 14 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als "Exploitatieverordening Groningen 1998".

Nota-toelichting

Algemeen toelichting