

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

De raad van de gemeente Marum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Marum d.d. 9 oktober 1998, nummer 98.10.18.;

gezien het advies van de commissie ruimtelijke ordening c.a. d.d. 1 oktober 1998;

gelet op artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, artikel 222 Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

FAST 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

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 genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht 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 niet alleen overeenkomstig artikel 222 Gemeentewet wordt gesloten in welke mate de aan de voorzieningen verbonden lasten zullen kunnen verhaald op een daarbij aangeduid gebied, maar waarin ook een omschrijving van de voorzieningen van openbaar nut en een begroting van kosten en opbrengsten is opgenomen;
- f. *voorzieningen van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gebaat worden*, onder meer:
 1. riolering, met inbegrip van bijbehorende werken;
 2. wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels en andere rechtstreeks met de aanleg en inrichting van deze voorzieningen en kunstwerken verband houdende werken;
 3. 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;
 4. openbare verlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen;
 5. waterhuishoudkundige voorzieningen, met inbegrip van drainagevoorzieningen;
- g. *afstand van gronden aan de gemeente*: eigendomsoverdracht van gronden aan de gemeente.

Artikel 2 Kosten van exploitatie

Voor de berekening ten behoeve van de begroting van kosten en ten behoeve van de vaststelling van exploitatiebijdragen, wordt onder de kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond begrepen:

1. De inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, zijnde:

- 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, en van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht, zakelijke lasten, alsmede de kosten van schadevergoedingen.
2. De kosten van aanleg binnen een exploitatiegebied door de gemeente van de onder artikel 1, onder f omschreven voorzieningen van openbaar nut.
 3. De kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied voorzover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken door deze voorzieningen direct dan wel indirect gebaat zijn.
 4. De kosten van:
 - a. het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
 - b. het verrichten van bodemonderzoek en -sanering, voorzover het de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut betreft en voorzover verhaal bij derden van de daarmee verband houdende kosten niet in de rede ligt;
 - c. in verband met de milieuwetgeving of milieutechnisch noodzakelijke maatregelen en voorzieningen ter uitvoering van een bestemmingsplan;
 - d. de verwerving van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied;
 - e. het slopen van opstallen op de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied;
 - f. alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, in ieder geval:
 - I. de kosten van planontwikkeling, planvoorbereiding en planbeheer en plantoezicht. Onder deze kosten wordt tenminste verstaan: de kosten verband houdende met het opstellen 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 voorzover deze nodig zijn voor het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 - II. de kosten verband houdende met onderzoeken, voorbereiding en toezicht ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut, voorzover deze verband houden met het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 - III. de kosten van het gemeentelijk apparaat, voorzover die rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kunnen worden toegerekend;
 - IV. de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten;
 - V. de kosten van tijdelijk beheer van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut, zijnde de kosten die ten gevolge van een noodzakelijk actief verwervingsbeleid worden gemaakt en niet dan wel niet geheel door middel van tijdelijke verhuur worden gedekt;
 - VI. overige kosten, die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht.

HOOFDSTUK 2 IN EXPLOITATIE BRENGEN OP INITIATIEF VAN DE GEMEENTE

Artikel 3 Vaststelling aangevuld bekostigingsbesluit

1. 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.
2. 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. een aankondiging dat betrokken exploitanten binnen een genoemde termijn een aanbod voor een exploitatieovereenkomst zullen kunnen ontvangen;
 - e. 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;
 - f. 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:
 - I. subsidies;
 - II. verkoop van gronden;
 - III. bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hetzij via overeenkomst hetzij via baatbelasting;
 - IV. overige bijdragen.
 - g. Van deze begroting maakt eveneens deel uit van 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.
3. In het aangevuld bekostigingsbesluit kan worden bepaald dat de begroting als bedoeld in het tweede lid onder f 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.
 4. Voor de berekening van de in het tweede lid onder f bedoelde kosten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht.

Artikel 4 Wijze van toerekening naar mate van profijt

1. Voor de toerekening van het profijt wordt als rekeneenheid gebruikt het gemiddelde bedrag van de ten nutte van het exploitatiegebied gemaakte of te maken kosten per m² grondoppervlakte.
2. Onder de grondoppervlakte wordt verstaan de kadastrale oppervlakte van de onroerende zaken, waar mogelijk ingedeeld naar de in een bestemmingsplan opgenomen geprojecteerde kavels (bouw)grond, vermenigvuldigd met factoren voor ligging en bestemming en objectieve gebruiksmogelijkheid, waarin het profijt van de van gemeentewege getroffen voorzieningen van openbaar nut tot uitdrukking komt.
3. Ingeval de toerekening op basis van m² grondoppervlakte geen geschikte grondslag blijkt te zijn, geschiedt de toerekening op basis van een nader door de gemeenteraad te bepalen grondslag, welke voorziet in de aanwezige verschillen in profijt.

Artikel 5 Vaststelling exploitatiebijdrage

1. 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 de begroting als bedoeld in artikel 3, tweede lid, onder f uitgewerkte wijze aan zijn onroerende zaak wordt toegeerekend, 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 welke zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door de exploitant aan de gemeente worden afgestaan.
2. 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 hierover niet eens kunnen worden, door de terzake bevoegde kantonrechter.
3. Indien de exploitant zelf conform artikel 6, derde lid, onder e 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 de exploitant uit te voeren werkzaamheden, voorzover deze kosten corresponderen met de begroting van kosten zoals bedoeld in artikel 3, tweede lid, onder f.

Artikel 6 Inhoud exploitatieovereenkomst

1. Het verhaal van kosten verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden vindt plaats met inachtneming van de voorgaande artikelen. Van de exploitatieovereenkomst wordt een akte opgemaakt. Indien de exploitatieovereenkomst mede een grondtransactie betreft, is dit een notariële akte.
2. Burgemeester en wethouders besluiten tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst op initiatief van de gemeente slechts nadat een aangevuld bekostigingsbesluit is vastgesteld.
3. De exploitatieovereenkomst bevat in ieder geval bepalingen over:
 - a. de aard, omvang en kwaliteit van de door de gemeente of exploitant aan te leggen voorzieningen van openbaar nut;
 - b. het tijdvlak waarbinnen deze voorzieningen worden uitgevoerd;
 - c. de ten laste van de exploitant komende bijdrage als bedoeld in artikel 5, eerste lid;
 - d. in voorkomende gevallen de afstand van gronden aan de gemeente, voorzover 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;
 - e. (in gevallen waarbij burgemeester en wethouders besluiten de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut aan de exploitant op te dragen) deze opdracht en de waarborging van een tijdige en kwalitatief goede uitvoering;
 - f. een betalingsregeling;
 - g. (in voorkomende gevallen) een taakverdeling;
 - h. (in voorkomende gevallen) een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement.

HOOFDSTUK 3 IN EXPLOITATIE BRENGEN OP VERZOEK VAN EXPLOITANT

Artikel 7 Indiening aanvraag voor medewerking

1. Een belanghebbende kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen voor medewerking aan het exploitatie brengen van gronden.
2. Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan het op aanvraag van exploitant in exploitatie brengen van gronden krachtens een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6, met dien verstande dat artikel 6, tweede lid, in dat geval niet van toepassing is.
3. Bij de aanvraag dient in ieder geval te worden gevoegd:
 - a. een nauwkeurige omschrijving van de in exploitatie te brengen onroerende zaken;
 - b. gegevens, waaruit blijkt dat de belanghebbende genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de in exploitatie te brengen onroerende zaken is of kan worden;
 - c. gegevens omtrent de door belanghebbende te treffen (bouw)werkzaamheden.
4. In geval door burgemeester en wethouders een aanvraag voor 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.
5. Burgemeester en wethouders reageren op de aanvraag om medewerking, hetzij met een weigering hetzij met de aanbidding van een concept overeenkomst, binnen zes maanden na de dag waarop het verzoek is ontvangen.

Artikel 8 Aanhouding verzoek

De reactie op een aanvraag kan worden aangehouden:

- a. in geval de procedure tot goedkeuring van een van toepassing zijnd bestemmingsplan of een herziening daarvan nog niet is afgerond, tot vier weken na het onherroepelijk worden van (het desbetreffende deel van) het bestemmingsplan of de herziening daarvan;
- b. in geval voorzienbaar is dat de in artikel 9 genoemde belemmeringen binnen afzienbare tijd zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze belemmeringen zijn weggenomen.

HOOFDSTUK 4 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 9 Weigeringsgronden voor een exploitatieovereenkomst

De medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden heeft niet te worden verleend, indien:

- a. de in exploitatie te brengen grond niet is gelegen in een gebied waarvoor een 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 of de Woningwet;
- 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 exploitatie 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;
- e. exploitant geen afstand wil doen van gronden ten behoeve van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
- f. 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.

Artikel 10 Relatie baatbelasting

In een gebied waarvoor een aangevuld bekostigingsbesluit is genomen, zal, indien de exploitant een exploitatieovereenkomst 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 desbetreffende onroerende zaak zal plaatsvinden.

Artikel 11 Uitzonderingsbepalingen

1. De artikelen 2, eerste lid, 3, 5 en 6, eerste en tweede lid, 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 besluiten burgemeester en wethouders onder welke voorwaarden deze voorzieningen van openbaar nut door of met medewerking van de gemeente zullen worden aangelegd.
2. Het bepaalde in artikel 2, eerste lid, en artikel 5, eerste en tweede lid, van deze verordening kan buiten toepassing blijven ten aanzien van:
 - a. een exploitatiegebied dat in de naaste toekomst niet of niet geheel voor bebouwing in aanmerking komt;
 - b. de in een exploitatiegebied gelegen gronden die in de naaste toekomst niet voor bebouwing in aanmerking komen.

HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 12 Overgangsbepalingen

Ingeval vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening een aangevuld bekostigingsbesluit is genomen dan wel een aanvraag als bedoeld in artikel 7 is ingediend, kan de exploitatieovereenkomst worden gebaseerd op de Bouwexploitatieverordening zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 21 juli 1994.

Artikel 13 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na die van bekendmaking op de wijze als bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.
2. Op hetzelfde tijdstip vervalt de "Bouwexploitatieverordening", zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 21 juli 1994.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Exploitatieverordening gemeente Marum 1998"

Aldus vastgesteld in de openbare
vergadering van 15 oktober 1998

, voorzitter.

, secretaris.