

Exploatieverordening gemeente Neder-Betuwe 2004

De raad van de gemeente Neder-Betuwe,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, artikel 222 Gemeentewet en de Algemene
Wet Bestuursrecht;
besluit:
vast te stellen de volgende verordening houdende voorwaarden waaronder de gemeente medewerking
zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden
Exploatieverordening gemeente "Neder-Betuwe 2004"

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 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. exploitatieopzet: begroting van kosten en opbrengsten, verband houdende met de uitvoering van een bestemmingsplan;
- f. voorzieningen van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gebaat worden:

De volgende werken en werkzaamheden worden tenminste beschouwd als voorzieningen van openbaar nut in de zin van deze verordening:

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, al dan niet gebouwde 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 plaatsing van openbare verlichting, verkeers- en andere borden, verkeersregel-installaties en brandkranen met de nodige aansluitingen;

Het verrichten van bodemonderzoek en -sanering van de ondergrond van openbare voorzieningen, voorzover 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, zoals geluidsvoorzieningen en noodzakelijke verplaatsing/sanering van milieuhinderlijke bedrijven buiten het exploitatiegebied;

Het dempen van sloten en verrichten van grondwerken met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven van percelen;

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."

- 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 exploitatieopzet 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 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 sub f.
 4. De kosten van:
 - a. de verwerving van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied;
 - b. 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 en planbeheer en plantoezicht. Onder deze kosten wordt ten minste 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 voor zover deze nodig zijn voor het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 2. de kosten verband houdende met onderzoeken, voorbereiding 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;
 3. de 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 voorzieningen, zijnde de kosten die tengevolge van een noodzakelijk actief verwervingsbeleid worden gemaakt en niet dan wel niet geheel door middel van tijdelijke verhuur worden gedekt;
 6. overige kosten die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht.

Hoofdstuk 2 Exploitatie

Artikel 3 Wijze van toerekening naar mate van profijt

1. Ingeval er sprake is van een enkele exploitant in hetzelfde exploitatiegebied wordt de bijdrage van de exploitant vastgesteld op het totaal van de op grond van de bepalingen van deze verordening door de gemeente in rekening te brengen kosten, vergoedingen en bijdragen.
2. Ingeval er sprake is van meer exploitanten in hetzelfde exploitatiegebied wordt voor de berekening van ieders bijdrage een verdeelsleutel vastgesteld rekeninghoudende met de veronderstelde opbrengstcapaciteit (marktwaarde) van de gronden van de respectieve exploitanten na realisering, zoals geraamd in een vanwege de gemeente op te stellen exploitatieopzet. De exploitanten dragen bij in de totale kosten van het exploitatiegebied naar rato van de opbrengstcapaciteit van hun gronden.
3. Indien eigendomsoverdracht plaatsvindt van gronden van de gemeente aan de exploitant ten behoeve van de exploitatie, is de exploitant terzake tevens een vergoeding verschuldigd, vast te stellen op basis van de opbrengstcapaciteit (marktwaarde) van die gronden, vermeerderd met de kosten terzake van de overdracht.
4. Indien op de in dit artikel beschreven wijze de verschillen in profijt van de van gemeente-wege 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 4 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 exploitatieopzet als bedoeld in artikel 3, tweede lid uitgewerkte wijze 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 welke zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door 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 een aan te wijzen door de gemeente, een 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.

3. Indien de exploitant zelf conform artikel 5, tweede 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 exploitant uit te voeren werkzaamheden, voor zover deze kosten corresponderen met de exploitatieopzet, als bedoeld in artikel 3, tweede lid.

Artikel 5 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. 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 tijdvak 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, 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 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;
- i. de prijs voor de inbreng van de gronden door de exploitant dan wel de gemeente;
- j. aanvullende voorwaarden ter waarborging van een goede en tijdige uitvoering van de bouwwerkzaamheden en van de door de gemeente vastgestelde beleidsdoeleinden met betrekking tot het gebruik, de exploitatie en het beheer van het exploitatiegebied.

Artikel 6 Indiening aanvraag voor medewerking

1. Een belanghebbende kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen voor medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden.

2. Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan het op aanvraag van exploitant in bouwexploitatie brengen van gronden krachtens een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 5 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 genothebende 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. 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.

5. Burgemeester en wethouders reageren op de aanvraag om medewerking, hetzij met een weigering hetzij met de aanbieding van een conceptovereenkomst, binnen zes maanden na de dag waarop het verzoek is ontvangen.

Artikel 7 Aanhouding verzoek

De reactie op een aanvraag kan worden aangehouden:

- a. ingeval 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 betreffende deel van) het bestemmingsplan of de herziening daarvan;
- b. ingeval 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 3 Overige bepalingen

Artikel 8 Weigeringsgronden voor een exploitatieovereenkomst

De medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden behoeft 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 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;
- g. exploitant niet in bereid of in staat is om sluitende waarborgen te stellen voor tijdige en kwalitatief goede uitvoering dan wel nakoming van zijn feitelijke en financiële verplichtingen.

Artikel 9 Relatie baatbelasting

Indien de exploitant een exploitatieovereenkomst aangaat, zal 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 10 Uitzonderingsbepalingen

1. De artikelen 2, eerste lid, 5, en 6, eerste 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.

Artikel 11 Specifieke overeenkomsten

1. In de gevallen waarin de betrokkenheid van de gemeente bij de (her)ontwikkeling van gebieden zodanig groot is, dat daarvoor specifieke projectontwikkelingsovereenkomsten met grondeigenaren dienen te worden aangegaan, kan de raad besluiten in afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen van deze verordening om bijzondere voorwaarden te verbinden aan het verlenen van medewerking in de zin van deze verordening, zoals deze voortvloeien uit de door de gemeente geformuleerde beleidsdoelstellingen. De raad geeft alsdan de redenen aan welke tot toepassing van dit artikel leiden. 2. Een door de raad op grond van het bepaalde in het eerste lid genomen besluit dient overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet te worden bekend gemaakt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 Overgangsbepalingen

Ten aanzien van exploitatiegebieden waarvoor geldt dat voor het moment van inwerkingtreding van deze verordening een bekostigingsbesluit is genomen 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.

Artikel 13 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na die van bekendmaking als op de wijze als bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.

2. De Exploatieverordening gemeente Neder-Betuwe 2002 vervalt op de datum, zoals vastgesteld in het eerste lid.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Exploatieverordening gemeente Neder-Betuwe 2004".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Neder-Betuwe

De griffier, De voorzitter,

A.J.D. Fukkink ir. A.P. Heidema