

Vaststelling Exploitatieverordening
gemeente Noordoostpolder 2004.

Emmeloord, 10 augustus 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De "Exploitatieverordening gemeente Noordoostpolder 2004" vaststellen.
2. De "Exploitatieverordening gemeente Noordoostpolder 2000" intrekken.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies III adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

Naar aanleiding van het duale stelsel en de daarmee gecreëerde mogelijkheden om meer kosten te verhalen, dient de huidige exploitatieverordening gemeente Noordoostpolder 2000, zoals vastgesteld door de raad op 27 juli 2000, te worden aangepast.

Probleemstelling.

Binnen het kader van de oude verordening zijn enkele aspecten van de kostenverhaalsystematiek en de invordering van het duale stelsel niet meer up to date. Met de invoering van het duale stelsel heeft het college bevoegdheden toebedeeld gekregen, welke voorheen bij de gemeenteraad lagen. Op deze ontwikkeling in de wetgeving dient de exploitatieverordening te worden aangepast.

Voorts zijn er andere aspecten van kostenverhaal welke in de oude verordening niet of niet voldoende duidelijk zijn neergelegd. De thans voorliggende exploitatieverordening kent een betere koppeling met een eventuele baatbelasting, terwijl de noodzaak van het stellen van garanties, het overeenkomen van een regeling voor duurzaam bouwen en een versterking van de regierol van de gemeente nieuw zijn.

Daarnaast werd het noodzakelijk geacht om de exploitatieverordening zodanig aan te passen, dat deze ook een deugdelijke basis biedt voor het kostenverhaal voor de exploitatie van de riolering in het buitengebied van de gemeente, tevens is een basis gelegd om kosten te verhalen voor groen-, bos- en natuurcompensatie en kunnen voorts kosten voor archeologisch onderzoek binnen het exploitatiegebied worden verhaald.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verplicht gemeenten om een exploitatieverordening vast te stellen.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Bij de nieuw vast te stellen exploitatieverordening is er een bredere basis (de verordening is uitgebreid), op grond waarvan de gemeente haar kosten kan verhalen.

Relatie met bekostigingsbesluit en baatbelasting

In het kader van de gemeentelijke grondpolitiek zullen regels moeten worden gesteld inzake het verhaal van kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Het kostenverhaal van de aanleg van deze voorzieningen kan op drie verschillende wijzen plaatsvinden:

1. gronduitgifte, de kosten worden doorberekend in de uitgifteprijs. Er is sprake van actieve grondpolitiek: de gemeente koopt grond, maakt deze bouwrijp en geeft weer uit;

2. kostenverhaal via een exploitatiebijdrage die wordt vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Een exploitatieovereenkomst wordt gesloten als de gemeente geen eigenaar is van de te exploiteren grond en deze ook niet kan verwerven. Bijvoorbeeld omdat de eigenaar zelf bereid en in staat is de toekomstige bestemming te realiseren;
3. kostenverhaal van voorzieningen van openbaar nut te plegen via baatbelasting op grond van artikel 222 van de Gemeentewet.

Met name bij het sluiten van een exploitatieovereenkomst of het toepassen van baatbelasting worden in de "Exploitatieverordening gemeente Noordoostpolder 2004" regels gesteld. Deze verordening voldoet aan de eisen die door artikel 222 Gemeentewet, artikel 42 WRO en de AWB worden gesteld. Uit de jurisprudentie blijkt, dat een exploitatieverordening moet worden gezien als een stelsel van algemene voorwaarden behorende bij een exploitatieovereenkomst. In de verordening zijn echter ook aanwijzingen opgenomen die noodzakelijk zijn om de mogelijkheid van heffing van baatbelasting te waarborgen, met name gaat het daarbij om de vorm van het bekostigingsbesluit.

Communicatie.

De exploitatieverordening treedt op 1 oktober 2004, volgende op de dag waarop de bekendmaking van de verordening heeft plaatsgevonden. Op dat zelfde tijdstip vervalt de "Exploitatieverordening gemeente Noordoostpolder 2000", vastgesteld bij besluit van de Raad d.d. 27 juli 2000. De bekendmaking wordt gepubliceerd in "De Noordoostpolder", waarin wordt vermeld dat de bekendmaking van het besluit wordt opgenomen in het gemeenteblad op 24 september 2004 onder nummer 72.

De exploitatieverordening Noordoostpolder 2004 ligt voor een ieder kosteloos ter inzage op de gemeentesecretarie. Een ieder kan op verzoek tegen betaling van een bedrag aan leges een afschrift verkrijgen van genoemd besluit.

Achterliggende documenten.

- De nota aan het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 augustus 2004;
- Exploitatieverordening met toelichting;
- Model Exploitatieovereenkomst;
- Notitie kostenverhaal aanleg riolering buitengebied gemeente Noordoostpolder.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 augustus 2004, no. 11543-1;

gelet op de verplichting van artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om een exploitatieverordening vast te stellen,

B E S L U I T:

1. De "Exploitatieverordening gemeente Noordoostpolder 2004" vast te stellen.
2. De "Exploitatieverordening gemeente Noordoostpolder 2000" in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 23 september 2004.

De griffier, de voorzitter,

EXPLOITATIEVERORDENING GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER 2004**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, dat gebaat wordt door de te treffen voorzieningen van openbaar nut;
 - *exploitatieopzet*: een gedetailleerde, in eerste instantie voorcalculatorische, en lopende het exploitatieproces telkens bij te houden berekening van de baten en lasten in de grondexploitatie, op basis waarvan de begroting wordt vastgesteld die behoort bij het bekostigingsbesluit en op basis waarvan een exploitatiebijdrage wordt berekend;
 - *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;
 - *grondexploitatie*: De door de gemeente vastgelegde en dynamisch bij te houden financieel-economische onderbouwing en verantwoording van de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied, waarin alle baten en lasten, investeringen en opbrengsten ten opzichte van elkaar worden verrekend en waaruit eerst voorcalculatorisch en uiteindelijk definitief een exploitatieresultaat kan worden berekend.
 - *(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 2 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 en werkzaamheden 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, verkeersregelinstanties en brandkranen met 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 en groen-, bos-, of natuurcompensatie;
 - 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, nutsbedrijven of het College uitdrukkelijk heeft ingestemd met gehele of gedeeltelijke aanleg door de exploitant. Het College 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, de door de gemeente noodzakelijk geachte regierol voldoende kan worden gevoerd en ook overigens geen zwaarwegende of beleidsmatige belemmeringen voor een zodanige werkwijze bestaan. De gemeente kan besluiten om de openbare voorzieningen in samenwerking met een marktpartij te ontwikkelen en realiseren, in welk geval de gemeente kan besluiten de regierol in samenwerking met die marktpartij te voeren, of door die marktpartij te laten voeren.

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 planschade en overige schadevergoedingen en schadeloosstellingen en de kosten van het teniet doen gaan van persoonlijke en zakelijke rechten en lasten.
- In geval de exploitatie voorzieningen betreft die geen betrekking hebben op de gebiedsontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de aanleg van riolering in het buitengebied, is de inbreng van de grondwaarde voor de berekening van kosten en de vaststelling van de exploitatiebijdragen niet van toepassing.
- 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. 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 tenminste 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, zoals de kosten van archeologisch onderzoek en onderzoek naar explosieven;
 3. de in- en externe kosten ter zake van het sluiten van exploitatieovereenkomsten, 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 voor zover deze aan het plangebied kunnen worden toegerekend.

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 Raad 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 exploitatieovereenkomst zullen kunnen ontvangen;
 5. 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;
 6. een op basis van de exploitatieopzet vervaardigde globale begroting van de ten laste en ten gunste van de onroerende zaken in het exploitatiegebied komende kosten en baten in de grondexploitatie. De baten bestaan uit:
 - a. subsidies;
 - b. de verwachte 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 van een bepaling waarin is opgenomen wanneer en op welke wijze de toerekening zal worden vastgesteld van de totale kosten en opbrengsten aan de onroerende zaken in het exploitatiegebied. De toerekening zal zoveel mogelijk plaatsvinden 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 uitgegaan van de veronderstelling 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 Raad 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 voor de start van de aanleg van de te bekostigen voorzieningen bekend gemaakt op de wijze zoals bedoeld in artikel 139 en verder van de Gemeentewet.

Artikel 4**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 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 het College te bepalen grondslag die beter uitdrukking geeft aan de aanwezige verschillen in profijt.

Artikel 5**Vaststelling exploitatiebijdrage**

- a. De bijdrage in de kosten van exploitatie die de exploitant betaalt bestaat uit: het bedrag dat op basis van de exploitatieopzet, overeenkomstig de artikelen 1 tot en met 4 aan zijn onroerende zaak kan worden toegerekend,
- rekening houdend met de noodzakelijke periodieke bijstellingen,
 - vermeerderd met de kosten van de afstand van de gronden bestemd voor de aanleg en/of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut en de kosten van kadastrale uitmeting,
 - en verminderd met de inbrengwaarde van de bij de exploitant in eigendom zijnde en voor
 - exploitatie bedoelde gronden, alsmede verminderd met de inbrengwaarde 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 lid a bedoelde, door de exploitant ingebrachte grond, 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 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 exploitatieopzet. In dit geval stelt de gemeente de exploitatieopzet bij het aangaan van de exploitatieovereenkomst aan de exploitant ter beschikking.

Artikel 6**Inhoud exploitatieovereenkomst**

- a. Het verhaal van kosten van het in exploitatie brengen van gronden vindt plaats op basis van een exploitatieovereenkomst, vervaardigd met inachtneming van de voorgaande artikelen. Van de exploitatieovereenkomst wordt een akte opgemaakt die in ieder geval notarieel verleden wordt indien de exploitatieovereenkomst mede een grondtransactie initieert.
- b. Het College beslist pas tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst nadat een bekostigingsbesluit is vastgesteld.
- c. De exploitatieovereenkomst bevat bepalingen over:
1. de aard, omvang en kwaliteit van de door de gemeente of exploitant aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, alsmede de mate waarin van duurzaam bouwen sprake zal zijn;
 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 het College 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, kwalitatief goede en duurzame uitvoering en voor de nakoming van de financiële verplichtingen van de exploitant, zulks in overeenstemming met de exploitatieopzet;
 6. de wijze waarop de eventuele planschade drukkende op het exploitatiegebied wordt doorberekend;
 7. de wijze waarop door de gemeente desgewenst regie wordt gevoerd en de mate waarin door de exploitant grond beschikbaar wordt gesteld voor particulier opdrachtgeverschap;
 8. een betalingsregeling;
 9. in voorkomende gevallen een taakverdeling;
 10. in voorkomende gevallen een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement;

11. 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 het College een aanvraag indienen voor medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden.
- b. Het College verleent slechts medewerking aan het op aanvraag van exploitant in bouwexploitatie brengen van gronden krachtens een exploitatieovereenkomst.
- 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 afdoende blijkt dat de belanghebbende de eigendom van of het erfpachtrecht op de in exploitatie te brengen onroerende zaken onherroepelijk 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 het College 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. Het College reageert 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 aanbieding van een conceptovereenkomst, 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 exploitatieovereenkomst

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 en duurzame 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 doeltreffend 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, kwalitatief goede en duurzame uitvoering c.q. 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;
- i. de door de gemeente noodzakelijk geachte regie niet kan worden gevoerd of de exploitant niet bereid is grond beschikbaar te stellen voor particulier opdrachtgeverschap.

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 KOSTENVERHAALINSTRUMENTEN

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, al dan niet in het buitengebied. In dergelijke gevallen besluit het College 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 exploitatieovereenkomst 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 dat geval stelt de Raad, indien zulks nog niet zou hebben plaatsgevonden, bij wijze van nadere toelichting op het bestaande bekostigingsbesluit, een begroting van kosten en opbrengsten als bedoeld in artikel 3, lid b sub 6, vast en wordt deze begroting aan de exploitant ter beschikking gesteld.

Toelichting op de 'Exploatieverordening gemeente Noordoostpolder 2004'**Algemeen.**

In het kader van de gemeentelijke grondpolitiek zullen regels moeten worden gesteld inzake het verhaal van kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Het kostenverhaal van de aanleg van deze voorzieningen kan op drie verschillende wijzen plaatsvinden.

Allereerst, en dat verdient de voorkeur, kan dat via de gronduitgifte. In dat geval worden de kosten doorberekend in de uitgifteprijs. Er is dan sprake van actieve grondpolitiek: de gemeente koopt grond, maakt deze bouwrijp en geeft weer uit.

Het kan echter zijn dat de gemeente geen eigenaar is van de te exploiteren grond en deze ook niet kan verwerven, bij voorbeeld omdat de eigenaar zelf bereid en in staat is de toekomstige bestemming te realiseren. In dat geval is de tweede mogelijkheid aan de orde, kostenverhaal via een exploitatiebijdrage die wordt vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Krachtens artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet elke exploitatieovereenkomst in overeenstemming zijn met hetgeen daartoe is vastgelegd in de gemeentelijke exploitatieverordening.

De derde mogelijkheid om kostenverhaal van voorzieningen van openbaar nut te plegen is via baatbelasting op grond van artikel 222 van de Gemeentewet.

Met name met het oog op de tweede wijze van kostenverhaal, maar ook ziende op de derde wijze, worden in de 'Exploatieverordening gemeente Noordoostpolder 2004' regels gesteld. Deze verordening voldoet aan de eisen die door artikel 222 Gemeentewet, artikel 42 WRO en de AWB worden gesteld. Uit de jurisprudentie blijkt, dat een exploitatieverordening moet worden gezien als een stelsel van algemene voorwaarden behorende bij een exploitatieovereenkomst. In de verordening zijn echter ook aanwijzingen opgenomen die noodzakelijk zijn om de mogelijkheid van heffing van baatbelasting te waarborgen, met name gaat het daarbij om de vorm van het bekostigingsbesluit.

In de exploitatieverordening zijn de volgende uitgangspunten verwerkt:

1. Duidelijkheid omtrent de voorzieningen van openbaar nut waarvan de kosten worden verhaald, waarbij met name met het milieuaspect rekoning is gehouden.
2. Indien binnen een bestemmingsplan niet alle gronden door de gemeente kunnen worden verworven, moet het verhaal van de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut op andere wijze worden zeker gesteld. Alle betrokkenen hebben er recht op vooraf te weten op welke wijze de gemeente dat zal doen. Daartoe wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 222 van de Gemeentewet een bekostigingsbesluit genomen, voordat wordt gestart met de aanleg van de te bekostigen voorzieningen. Indien niet tijdig een bekostigingsbesluit is genomen, kan geen baatbelasting worden opgelegd. Het kostenverhaalbesluit bevat naast de wettelijke eisen ook enkele beleidsmatige elementen. Met name wordt daarin aangegeven hoe de relatie ligt tussen kostenverhaal op basis van de exploitatieverordening en op basis van baatbelasting. In de verordening is daartoe de systematiek van baattoerekening aangepast op en gerelateerd aan de fiscale verhaalsmethode.
3. Een exploitatieovereenkomst kan ook op initiatief van de gemeente worden gesloten. Vanwege het onder 2. genoemde beleidsmatige uitgangspunt zal het ook veelal de gemeente zijn die het initiatief neemt. Uiteraard kan een exploitatieovereenkomst ook worden gesloten op aanvraag van de exploitant.

De exploitatieverordening is opgebouwd uit 14 artikelen.

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 Gemeentewet. Onder deze definitie vallen ook gebouwen onroerende zaken.

In tegenstelling tot de oude verordening wordt de aanleg van rioolwaterzuiveringsinstallatie niet meer beschouwd als een voorziening van openbaar nut. Dat is uitdrukkelijk wel het geval met de milieutechnische en ecologische maatregelen die ten behoeve van het plan moeten worden genomen. De kosten

van rioolwater-zuiveringsinstallaties en maatregelen van het waterschap in het kader van zijn oppervlaktewaterbeheer, plegen te worden betaald uit de algemeen werkende zuiveringsheffingen van de waterkwaliteitsbeheerder. De exploitatieverordening kan derhalve niet de basis vormen voor het verhaal van deze kosten.

In principe legt de gemeente de openbare voorzieningen zelf aan. In het artikel 1 sub c is ook een garantie opgenomen voor de kwaliteit en de financiële borging ingeval de exploitant zelf de openbare voorzieningen aanlegt. Overigens ontbreekt dit laatste element in de modelverordening van de VNG, maar wordt dat wel in andere modellen gehanteerd. In de praktijk is gebleken, dan deze bepaling een goed bruikbaar extra instrument biedt.

In **artikel 2** wordt aangegeven wat wordt begrepen onder de kosten van in exploitatie brengen. Dat betreft zowel de kosten van voorzieningen binnen als van 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 daarvan, 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, vastgesteld overeenkomstig de regels van 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 zelf de openbare voorzieningen aanlegt. Overigens ontbreekt dit laatste element in de modelverordening van de VNG, maar wordt dat wel in andere modellen gehanteerd. In de praktijk is gebleken, dan deze bepaling een goed bruikbaar extra instrument biedt. Ten opzichte van de modelverordening van de VNG is tevens een bepaling toegevoegd inzake de kosten van planschade (die op dit moment niet op exploitanten verhaald mogen worden, maar spoedwetgeving wordt momenteel voorbereid om dit wederom mogelijk te maken), overige schadevergoedingen en schadeloosstellingen. Ook wordt in sub d in de leden 2 en 3 melding gemaakt van de te maken interne en externe kosten. Bovenstaand onderscheid ontbreekt in de modelverordening van de VNG.

In **artikel 3** is bepaald dat de gemeente een bekostigingsbesluit zal vaststellen voor het betreffende gebied. Dat is noodzakelijk, omdat pas in de loop van het ontwikkelingsproces van een bestemmingsplan duidelijk wordt in hoeverre de grond door de gemeente kan worden verworven en in hoeverre met particuliere eigenaren tot overeenstemming rond een exploitatieovereenkomst kan worden gekomen. Zonder bekostigingsbesluit, genomen voordat de eerste feitelijke handelingen voor de aanleg plaatsvinden, kan geen baatbelasting worden geheven volgens artikel 222 Gemeentewet.

Het is van het uiterste belang dat binnen de grenzen van de bijbehorende tekening alle in de toekomst gebate percelen zijn betrokken. Is het gebied te groot, dan kan dat bij het maken van een baatbelastingverordening worden gecorrigeerd. Het gebaat zijn wordt vastgesteld op de in een eventueel te maken baatbelastingverordening vast te stellen peildatum.

Ter vergroting van de rechtszekerheid wordt het bekostigingsbesluit 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 naar mate van de baat die een perceel geniet van de aan te leggen voorzieningen.

Verder wordt het beleid van de gemeente bij het nemen van het bekostigingsbesluit vastgelegd: allereerst trachten zelf te verwerven, in gevallen waarin dat niet lukt, trachten exploitatieovereenkomsten 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. In de loop van het ontwikkelingsproces van het plan zal duidelijk worden of er na gereedkoming van de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut een baatbelastingverordening moet worden vastgesteld. Daarvoor is twee jaar de tijd vanaf de datum van gereedkomen van de voorzieningen.

In **artikel 4** is aangegeven met welke eenheid wordt gerekend om te komen tot een verantwoorde omslag van de baat over de gebate percelen. Die rekeneenheid is een omslag naar 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 5** is de berekeningswijze aangegeven van de exploitatiebijdrage die de exploitant krachtens de exploitatieovereenkomst 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 voor het geval de exploitant zelf de voorzieningen aanlegt.

De in **artikel 6** ten tonele gevoerde exploitatieovereenkomst 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. In het door de HR in 1996 gewezen Uden-arrest heeft de Hoge Raad bepaald dat afwijkingen van de verordening, behoudens afwijkingen van ondergeschikt belang, leiden tot onverbindendheid van de exploitatieovereenkomst. Bovenstaand arrest is bekrachtigd door het arrest d.d. 13 april 2001, Polyproject BV/Warmond.

Artikel 7 bevat de voorwaarden waaraan een exploitant moet voldoen die zelf een aanvraag indient tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst. De VNG verordening bevat de uitdrukkelijke uitspraak dat er dan geen bekostigingsbesluit noodzakelijk is. Toch hanteert de VNG-verordening dan wel de daarbij behorende (maar niet vastgestelde) begroting. Met dit principe is in de voorgelegde verordening gebroken. Er is niets tegen om ook in het geval een exploitant uitdrukkelijk om een exploitatieovereenkomst verzoekt een bekostigingsbesluit te nemen. In geval van calamiteit (bijvoorbeeld bij faillissement van de exploitant) kan dat zijn nut nog bewijzen.

De weigeringsgronden staan in **artikel 8**, maar zijn niet uitputtend aangegeven. De rechtszekerheid vereist echter bij weigering een goede motivatie. De weigeringsgronden moeten worden gezien als een ondersteuning bij die motiveringseis, de gemeente mag ze hanteren maar hoeft dat niet. Als medewerking aan het sluiten van een exploitatieovereenkomst wordt geweigerd, kan ook geen medewerking worden verleend aan het treffen van voorzieningen van openbaar nut binnen het eigendomsgebied van de exploitant. De elementen regie en particulier opdrachtgeverschap uit de nota 'Op Grond van Beleid' zijn aan de weigeringsgronden toegevoegd, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Grondexploitatiewet.

Artikel 9 geeft nog twee mogelijkheden om de beslissing aan te houden.

In **artikel 10** wordt voldaan aan de eis van de wet, dat geen baatbelasting mag worden geheven, als er sprake is van kostenverhaal op andere wijze, via de gronduitgifte of een exploitatieovereenkomst. Een betrokkene kan dus nooit twee keer een bijdrage betalen.

In **artikel 11** staat een afwijkingsmogelijkheid voor gevallen waarin sprake is van de aanleg van voorzieningen van ondergeschikt belang.

De **overgangs- en slotbepalingen** spreken voor zich.