GEMEENTE
VALKENSWAARD

Exploitatieverordening

De raad van de gemeente Valkenswaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2005;

gezien het advies van de raadscommissie;

Gelet op de Gemeentewet, de Algemene wet bestuursrecht en artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

B E S L U I T :

vast te stellen de volgende verordening, houdende de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden (exploitatieverordening).

Afdeling I: Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

a. ***Medewerking verlenen 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 aangewezen gebied, waarbinnen de onroerende zaken zijn gelegen die gebaat worden door de voorzieningen van openbaar nut die door of met medewerking van de gemeente worden getroffen.
c. ***Exploitant:*** de eigenaar of rechthebbende van een in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak welke als gevolg van het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen van openbaar nut wordt gebaat.
d. ***Kostenbegroting:*** begroting van kosten en opbrengsten op basis waarvan de door een exploitant verschuldigde exploitatiebijdrage wordt vastgesteld.

Artikel 2. Voorzieningen van openbaar nut

Tot het treffen van voorzieningen van openbaar nut waardoor onroerende zaken worden gebaat, worden gerekend;

1. De aanleg binnen een exploitatiegebied van de hieronder vermelde werken en werkzaamheden:
   a. het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
   b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken;
   c. wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen van openbaar nut en kunstwerken verband houdende werken;
   d. plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waaronder begrepen de aanleg en inrichting van openbare speelplaatsen en speelweiden alsmede de sierende elementen die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan;
   e. openbare verlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen;
   f. het verrichten van bodemonderzoek en –sanering, voorzover het de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut betreft en voorzover de daarmee verband houdende kosten niet op andere wijze kunnen worden verhaald;
   g. het treffen van milieutechnisch noodzakelijke maatregelen en voorzieningen van openbaar nut ter uitvoering van een bestemmingsplan;

h. alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een doeltreffende aanleg van voorzieningen van openbaar nut
i. De aanleg van de onder 1. vermelde werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied, voorzover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken hierdoor direct danwel indirect worden gebaat.

Afdeling II: Exploitatie op initiatief van de gemeente

Artikel 3. Uitvoering van voorzieningen van openbaar nut

1. De in artikel 2 genoemde voorzieningen van openbaar nut worden uitsluitend door de gemeente aangelegd, tenzij deze behoren tot de taken van een ander publiekrechtelijk lichaam.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders besluiten de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut aan de exploitant over te laten, indien vaststaat dat een goede uitvoering is gewaarborgd.
3. In het geval zoals bedoeld in het tweede lid, is het bepaalde in de artikelen 4 tot en met 8 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4. Vaststelling kostenverhaalbesluit

1. Voordat met het treffen van de in artikel 2 genoemde voorzieningen van openbaar nut wordt aangevangen, wordt door de gemeenteraad een kostenverhaalbesluit vastgesteld, waarin wordt aangegeven op welke wijze en tot welke omvang de aan die voorzieningen verbonden kosten zullen worden verhaald. Het besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.
2. Het in het eerste lid genoemde besluit bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
   a. aanduiding van het exploitatiegebied en aanwijzing van de daarin gelegen en gebate onroerende zaken;
   b. omschrijving van de van gemeentewege uit te voeren voorzieningen van openbaar nut;
   c. een kostenbegroting verband houdende met de uitvoering van de onder b. genoemde voorzieningen van openbaar nut, zoals bedoeld in artikel 5. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin kan in het besluit, zoals bedoeld in het eerste lid, worden bepaald dat de kostenbegroting op een later tijdstip wordt vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van de kostenbegroting wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.
3. In het kostenverhaalbesluit wordt aangegeven dat, voor wat betreft de door de gemeente in eigendom verkregen in het exploitatiegebied liggende onroerende zaken, het verhaal van kosten zoveel mogelijk plaatsvindt via gronduitgifte.
4. In het kostenverhaalbesluit wordt aangegeven dat, voor wat betreft de niet door de gemeente in eigendom verkregen en in het exploitatiegebied liggende gebate onroerende zaken, het verhaal van kosten in beginsel plaatsvindt op basis van een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 7 van deze verordening.
   Tevens wordt bepaald dat, ingeval op enigerlei wijze niet kan worden gekomen tot het aangaan van een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 7 van deze verordening, het kostenverhaal in daarvoor in aanmerking komende gevallen kan plaatsvinden door middel van de vaststelling van een baatbelasting.

Artikel 5. De kostenbegroting

1. De kostenbegroting bevat in elk geval de volgende gegevens:
   1. Een raming van de met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden verband houdende kosten, te weten:
      a. de inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, zijnde de waarde van de grond vermeerderd met de waarde van de opstallen, die voor de verwezenlijking van de bestemming niet gehandhaafd kunnen worden en met de kosten

van vrijmaken van opstallen -–met inbegrip van de zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, leidingen en kabels – persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht, zakelijke lasten alsmede de kosten van schadevergoedingen;

b. de kosten van planontwikkeling, -voorbereiding en –beheer en toezicht. Onder deze kosten wordt ten minste verstaan: de kosten verband houdende met het opstellen van structuur- 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 zoveel deze nodig zijn voor het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;

c. de kosten van de in artikel 2 genoemde voorzieningen van openbaar nut, voorzover deze verband houden met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied, alsmede de daarmee verband houdende kosten van onderzoeken, voorbereiding en toezicht;

d. de kosten van het gemeentelijk apparaat, voorzover dit rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kan worden toegerekend;

e. de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten verminderd met renteopbrengsten;

f. overige kosten die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht.

2. Een raming van de met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden verband houdende opbrengsten, bestaande uit:

a. doelsubsidies;

b. verkoop van gronden;

c. bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hetzij via overeenkomst hetzij via baatbelasting;

d. overige bijdragen.

3. De wijze van toerekening van de totale onder sub 1. en 2. van dit artikellid bedoelde kosten en opbrengsten aan de onroerende zaken in het exploitatiegebied naar de mate van de baat, die de onroerende zaken hebben van het samenhangend geheel van voorzieningen van openbaar nut, zoals bedoeld in artikel 2 van deze verordening.
De mate van baat wordt aangeduid met inachtneming van hetgeen hieromtrent in artikel 6 is bepaald.

2. Voor de opstelling van de kostenbegroting wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht.

3. Periodiek wordt nagegaan of optredende loon- en/of prijswijzigingen danwel andere optredende wijzigingen met betrekking tot het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied aanleiding geven om de kostenbegroting te herzien. Het besluit tot herziening van de kostenbegroting wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.

4. Het bepaalde in het eerste lid onder 1. sub a. is niet van toepassing ten aanzien van de binnen een exploitatiegebied gelegen en gebate gronden die als gevolg van de voorzieningen van openbaar nut niet geschikt worden voor verbouwing.

5. Naast het bepaalde in het vierde lid wordt de raming van de in het eerste lid onder 1 sub a. bedoelde inbrengwaarde van de gronden beperkt tot de gronden welke zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut, ingeval sprake is van een exploitatiegebied waarvoor geldt dat de voorzieningen van openbaar nut niet in hoofdzaak gericht zijn op het geschikt maken voor bebouwing van onroerende zaken.

Artikel 6. Grondslag voor toerekening baat

1. Voor de toerekening van de baat wordt als rekeneenheid gebruikt het gemiddelde bedrag van de ten nutte van het exploitatiegebied gemaakte of te maken kosten per m^2 grondoppervlakte.

2. Onder de grondoppervlakte, zoals bedoeld in het eerste lid, wordt verstaan de kadastrale oppervlakte van de gebate 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 de baat van de van gemeentewege getroffen voorzieningen van openbaar nut tot uitdrukking komt.

3. Ingeval de toerekening op basis van m^2 grondoppervlakte onvoldoende uitdrukking geeft aan de in het exploitatiegebied opgenomen verschillen in toerekening van baat, geschiedt de toerekening op basis van een nader in de kostenbegroting zoals bedoeld in artikel 5 te bepalen grondslag die voorziet in de aanwezige verschillen in baat.

Artikel 7. Inhoud exploitatieovereenkomst

1. Het verhaal van kosten van het treffen van voorzieningen van openbaar nut vindt, voor wat betreft de in het exploitatiegebied liggende onroerende zaken die niet in eigendom zijn van de gemeente, indien dienaangaande tot overeenstemming kan worden gekomen met de exploitant, plaats op basis van een exploitatieovereenkomst. Van de exploitatieovereenkomst wordt een akte opgemaakt. Indien het afstand doen van gronden, zoals bedoeld in het derde lid onder d., onderdeel uitmaakt van de overeenkomst, wordt hiervan een notariële akte opgemaakt.
2. Burgemeester en wethouders besluiten tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, nadat een kostenbegroting zoals bedoeld in artikel 5, is vastgesteld.
3. De overeenkomst, zoals bedoeld in het eerste lid, bevat in ieder geval bepalingen omtrent:
   a. de aard en omvang van de door de gemeente te treffen voorzieningen van openbaar nut;
   b. het tijdvak waarbinnen de onder a. genoemde voorzieningen zullen worden uitgevoerd;
   c. de ten laste van de exploitant komende bijdrage, vastgesteld volgens de artikelen 5 en 6;
   d. in voorkomende gevallen het afstand doen van gronden aan de gemeente, voorzover die gronden zijn bestemd voor de aanleg c.q. aanpassing van voorzieningen van openbaar nut
4. In het geval toepassing is gegeven aan artikel 3, tweede lid, kan in de exploitatieovereenkomst, onverminderd het gestelde in het derde lid, worden bepaald dat:
   a. ten behoeve van de door exploitant uit te voeren werken een aannemingsovereenkomst wordt gesloten, waarbij de gemeente als opdrachtgever en de exploitant als aannemer worden aangemerkt, en de directievoering en het toezicht op de door de exploitant uit te voeren werken geschieden door of vanwege de gemeente;
   b. de aanneemsom in de onder a. genoemde overeenkomst wordt vastgesteld op een proformabedrag van € 1,00 zulks met inachtneming van hetgeen in artikel 8, derde lid is bepaald.

Artikel 8. Vaststelling exploitatiebijdrage

1. De in artikel 7 genoemde exploitant betaalt als bijdrage in de kosten van voorzieningen van openbaar nut het bedrag dat volgens de in de artikelen 5 en 6 opgenomen wijze aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend, vermeerderd met de kosten op de afstand van de in artikel 7, derde lid sub d. bedoelde gronden vallende
   en de kosten van kadastrale uitmeting, verminderd met de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid sub 1. onder a. van de bij de exploitant in eigendom zijnde of door exploitant in eigendom te verkrijgen gebate gronden en van de gronden die zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door exploitant aan de gemeente worden afgestaan.
2. De waarde van de door de exploitant ingebrachte grond, zoals bedoeld in het eerste lid, wordt door de gemeente in overeenstemming met de exploitant op basis van taxatie vastgesteld. Bij het ontbreken van overeenstemming wordt de waarde van de gronden vastgesteld door een commissie van drie deskundigen, van wie een aan te wijzen door de gemeente, een door de exploitant en een door de beide reeds aangewezen deskundigen.
   Wordt over de aanwijzing van laatstgenoemde deskundige geen overeenstemming verkregen, dan maken de aangewezen deskundigen tezamen dit bekend aan de opdrachtgevers, waarna de meeste gerede partij, onder bekendmaking aan de wederpartij, de kantonrechter in het kanton waartoe de gemeente behoort, kan verzoeken deze deskundige te benoemen.

3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel wordt in het geval toepassing wordt gegeven aan artikel 3, tweede lid, de ten laste van de exploitant komende bijdrage als volgt bepaald:
   a. de bijdrage, zoals deze op grond van de in de artikelen 5 en 6 opgenomen wijze aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend, wordt vermeerderd met de kosten op de afstand van de in artikel 7, derde lid sub d. bedoelde gronden vallende en de kosten van kadastrale uitmeting;
   b. de onder a. genoemde bijdrage wordt verminderd met:
      1. de inbrengwaarde van alle tot de onroerende zaak van exploitant behorende gronden. Het bepaalde in het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing;
      2. het in de kostenbegroting opgenomen bedrag aan kosten zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid sub1. onder b. tot en met f., voorzover de uitvoering van de daarmee verband houdende werken en werkzaamheden voor risico en rekening komt van de exploitant.
4. Indien het bepaalde in artikel 5, vierde en/of vijfde lid toepassing heeft verkregen, wordt de ten laste van de exploitant komende bijdrage bepaald op de voet van lid 1 en 3 van dit artikel, met dien verstande dat de in het eerste lid en derde lid onder b. sub 1. bedoelde vermindering beperkt is tot de inbrengwaarde van de gronden die zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door exploitant aan de gemeente worden afgestaan.

Afdeling III: Exploitatie op verzoek van exploitant

Artikel 9. De aanvraag

1. Een belanghebbende kan burgemeester en wethouders verzoeken tot het verlenen van medewerking met betrekking tot het in exploitatie brengen van gronden.
2. 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 de eigendom van de in exploitatie te brengen onroerende zaken heeft verkregen of kan verkrijgen;
   c. gegevens omtrent de door belanghebbende te treffen (bouw)werkzaamheden.
3. Ingeval door burgemeester en wethouders een aanvraag voor een bouwvergunning, zoals bedoeld in de Woningwet, eventueel in combinatie met een verzoek om vrijstelling wordt ontvangen, waarbij in geval van verlening van de vrijstelling en/of bouwvergunning van gemeentewege voorzieningen van openbaar nut zoals bedoeld in artikel 2 van deze verordening moeten worden getroffen, wordt dit vóór de beslissing op de aanvraag bekendgemaakt aan de aanvrager. Daarbij wordt een door burgemeester en wethouders vast te stellen aanduiding van het exploitatiegebied en de kostenbegroting aan de exploitant bekendgemaakt. Het bepaalde in artikel 5, met uitzondering van het bepaalde in de slotzin van het derde lid, is van overeenkomstige toepassing. Tevens wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld een aanvraag in te dienen bij burgemeester en wethouders voor medewerking met betrekking tot het in exploitatie brengen van gronden.
4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag.

Artikel 10. Beslissing op de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan het op verzoek van exploitant in exploitatie brengen van gronden krachtens een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 7, met dien verstande dat de in artikel 7 bedoelde kostenbegroting en de daarmee verband houdende aanduiding van het exploitatiegebied wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders. De kostenbegroting en de aanduiding van het exploitatiegebied worden bekendgemaakt aan de exploitant. Het bepaalde in artikel 5, derde lid, slotzin is niet van toepassing.
2. De medewerking behoeft niet te worden verleend, indien:

a. de in exploitatie te brengen grond niet is gelegen in een gebied waarvoor een bestemmingsplan gericht op de voorgenomen exploitatie van gronden geldt;
b. de door exploitant aangegeven (bouw)werkzaamheden zouden leiden tot strijd met de Woningwet;
c. het treffen van de voorzieningen van openbaar nut, hoewel overeenkomstig een bestemmingsplan, anderszins zou leiden tot strijd met belangen van een doeltreffende uitbreiding van bebouwing en/of herinrichting;
d. het in exploitatie brengen van grond anderszins tot grote kosten of bezwaren zou leiden, met name ten aanzien van het doeltreffend voorzien in watervoorziening openbare verlichting, riolering etc.

3. De beslissing omtrent een aanvragen kan worden aangehouden:
   a. ingeval de procedure tot goedkeuring van een van toepassing zijnd bestemmingsplan of herziening daarvan nog niet is afgerond, tot vier weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of herziening daarvan;
   b. ingeval voorzienbaar is dat de in het tweede lid genoemde belemmeringen binnen afzienbare tijd zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze belemmeringen zijn weggenomen.
4. Indien een aanvraag is ingekomen met betrekking tot een onroerende zaak, voor welke werken in het daarbij behorende exploitatiegebied reeds een kostenverhaalbesluit, zoals bedoeld in artikel 4, is genomen, maken burgemeester en wethouders dit aan de exploitant bekend. Naast de hiervoor genoemde bekendmaking wordt aan exploitant tevens een ontwerp-overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 7, aangeboden.

Afdeling IV: Relatie gronduitgifte en andere kostenverhaalinstrumenten

Artikel 11. Relatie baatbelasting

1. In een gebied waarvoor een kostenverhaalbesluit, zoals bedoeld in artikel 4, is genomen, zal, indien exploitant een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 7 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.
2. Indien een exploitant, in een gebied waarvoor een kostenverhaalbesluit zoals bedoeld in artikel 4 is genomen, niet bereid is tot het aangaan van de in artikel 7 genoemde overeenkomst, maken burgemeester en wethouders aan exploitant bekend dat het kostenverhaal kan plaatsvinden door middel van een baatbelasting, zulks overeenkomstig de bepalingen als opgenomen in het kostenverhaalbesluit.

Artikel 12. Relatie andere overeenkomsten

Indien van gemeentewege een overeenkomst wordt aangegaan die naast het kostenverhaal van voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van het in exploitatie brengen van gronden nog andere elementen bevat, dan vindt de vaststelling van de via een dergelijke overeenkomst totstandgekomen exploitatiebijdrage in de kosten van voorzieningen van openbaar nut plaats op basis van het gestelde in deze verordening.

Afdeling V: Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13. Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van een exploitatiegebied waarvoor geldt dat voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening met het treffen van voorzieningen van openbaar nut is aangevangen, deze voorzieningen niet geheel zijn voltooid en waarvoor geen kostenverhaalbesluit of afzonderlijke kostenbegroting is vastgesteld, vinden de bepalingen van deze verordening voor dat exploitatiegebied, voorzover nodig, op een aan die situatie aangepaste wijze toepassing. In elk geval geldt daarbij dat, indien binnen dat exploitatiegebied wordt gekomen tot een

exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7, de vaststelling van de daarin op te nemen financiële bijdrage geschiedt op basis van een door de gemeenteraad vast te stellen kostenbegroting zoals bedoeld in artikel 5. Het besluit tot vaststelling van de kostenbegroting wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.

2. Ten aanzien van een exploitatiegebied waarvoor geldt dat voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening een kostenverhaalbesluit of afzonderlijke kostenbegroting is vastgesteld, blijft de "Exploitatieverordening gemeente Valkenswaard 1998", van toepassing tot twee jaren nadat de ten behoeve van dat exploitatiegebied getroffen en/of te treffen voorzieningen van openbaar nut geheel zijn voltooid met dien verstande dat, voorzover van belang in afwijking van de "Exploitatieverordening gemeente Valkenswaard 1998", het aangaan van overeenkomsten geschiedt door burgemeester en wethouders.

3. Ten aanzien van een voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening ontvangen aanvraag tot het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, waarop voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening niet is beslist, blijft de "Exploitatieverordening gemeente Valkenswaard 1998", van toepassing tot op de aanvraag is beslist, met dien verstande dat, indien tot het treffen van voorzieningen van openbaar nut wordt besloten, laatstgenoemde verordening van toepassing blijft tot twee jaren nadat de te treffen voorzieningen van openbaar nut geheel zijn voltooid en, voorzover van belang in afwijking van de "Exploitatieverordening gemeente Valkenswaard 1998", het aangaan van overeenkomsten geschiedt door burgemeester en wethouders.

Artikel 14. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag van de maand volgende op die, waarin de bekendmaking ingevolge artikel 139 van de Gemeentewet heeft plaatsgevonden.
2. Op hetzelfde tijdstip vervalt de "Exploitatieverordening gemeente Valkenswaard 1998", zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 26 maart 1998, met dien verstande dat zij van toepassing blijft voor de gevallen zoals bedoeld in artikel 13, tweede en derde lid.

Artikel 15. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Exploitatieverordening gemeente Valkenswaard 2005".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Valkenswaard op 2 juni 2005.

de griffier, de voorzitter,

Toelichting op de exploitatieverordening

Afdeling I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

De exploitatieverordening is van toepassing indien medewerking wordt verleend aan het in exploitatie brengen van gronden. Hieronder wordt verstaan: het van gemeentewege treffen van voorzieningen van openbaar nut, waardoor een onroerende zaak wordt gebaat.
Met deze definitie wordt aangesloten bij de definitie van de baatbelasting. Dit betekent, dat ook in gevallen waarbij voorzieningen worden getroffen waardoor een reeds bebouwde onroerende zaak wordt gebaat, het sluiten van een exploitatieovereenkomst mogelijk is.

Artikel 2 Voorzieningen van openbaar nut

In de omschrijving van de voorzieningen van openbaar nut is, gelet op de vigerende jurisprudentie, de aanleg van rioolwaterzuiveringsinstallaties niet opgenomen. Dergelijke inrichtingen worden – vanwege het doel van deze werken – niet gerekend tot die werken welke nodig zijn voor het in exploitatie brengen van gronden.
Als voorzieningen van openbaar nut worden verder aangemerkt het uitvoeren van voorzieningen van openbaar nut en voorzover de daarmee verband houdende kosten niet op een andere wijze kunnen worden verhaald. Hierbij moet met name worden gedacht aan het verhaal van kosten bodemsanering, zoals ondermeer is bepaald in de Wet bodembescherming.
Ingeval kostenverhaal op derden echter niet (geheel) mogelijk is, is het redelijk om de ten laste van de gemeente blijvende nettokosten te verhalen via een gemeentelijke en particuliere grondexploitatie.
Dit geldt ook voor de maatregelen die op basis van de vigerende milieuwetgeving nodig zijn voor de realisatie van bestemmingsplannen. Gedacht moet worden aan het treffen van geluidwerende voorzieningen, maar ook aan het verwijderen van bedrijvigheid die stankoverlast of andersoortige hinder veroorzaakt.
Tenslotte is aangegeven dat ook werken die als zogenaamde bovenwijkse voorzieningen worden beschouwd, kunnen worden aangemerkt als voorzieningen van openbaar nut, voorzover deze werken direct dan wel indirect baat opleveren voor de in het exploitatiegebied liggende onroerende zaken.

De kosten van bovenwijkse voorzieningen worden in de regel via een fondsopslag in de kostprijs verwerkt. Het is daarbij van belang dat een dergelijke omslag van kosten steeds op een juiste wijze beleidsmatig wordt onderbouwd. Dit kan bijvoorbeeld, indien de gemeente beschikt over een structuurplan, reeds geschieden bij de vaststelling van het structuurplan. De beleidsmatige onderbouwing kan echter zonder bezwaren tevens plaatsvinden op basis van een beleidsnota, waarin de toerekening van de kosten van bovenwijkse voorzieningen over de divers toekomstige en eventuele bestaande bestemmingsplannen wordt onderbouwd.

Afdeling II Exploitatie op initiatief van de gemeente

Artikel 3 Uitvoering van voorzieningen van openbaar nut

Hoewel het sluiten van een exploitatieovereenkomst nimmer zal kunnen en mogen worden afgedwongen, wordt in dit artikel bepaald dat de eerdergenoemde voorzieningen van openbaar nut alleen door of met medewerking van de gemeente kunnen worden aangelegd. Het primaat met betrekking tot de aanleg van voorzieningen van openbaar nut ligt dus bij de gemeente.
In sommige gevallen zal een particuliere exploitant in staat en bereid kunnen zijn tot het zelfstandig treffen van dergelijke voorzieningen van openbaar nut op de gronden die in eigendom zijn van de exploitant.

Aangezien het daarbij steeds gaat om openbare voorzieningen, zal deze particuliere uitvoering alleen dan mogelijk zijn, indien garanties aanwezig zijn voor met name de kwaliteit van de uitvoering. De door de gemeente te stellen kwaliteitseisen zullen overeen moeten komen met die eisen die zij zichzelf steeds stelt bij de aanleg van dergelijke voorzieningen. Wel zijn garanties nodig in de vorm van tijdige uitvoering, kwaliteitseisen, garantieregeling in geval van wanprestatie, overdracht van voorzieningen van openbaar nut aan gemeente, enzovoort. Dergelijke aanvullende eisen zijn opgenomen in artikel 7, vierde lid van deze verordening.
De uitvoering van openbare voorzieningen door de exploitant zal niet betekenen dat geen financiële bijdrage aan de gemeente is verschuldigd. Ook indien wordt gekomen tot het zelf uitvoeren van bepaalde werken, is het redelijk dat alsnog een financiële bijdrage wordt verleend in de kosten van onder meer planvoorbereiding, ambtelijk apparaat, bovenwijkse voorzieningen, alsmede in de (extra) kosten van voorbereiding en toezicht. In het derde lid van dit artikel alsmede in artikel 8, derde lid is hiervoor een regeling opgenomen.

Artikel 4 Vaststelling kostenverhaalbesluit

Kostenverhaal bij bouwgrondexploitatie is in de meeste gevallen aan de orde bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. In de meeste gevallen gaat de gemeente ervan uit alle gronden in een dergelijk plan te zullen verwerven. Deze gronden zullen vervolgens bouwrijp worden gemaakt en worden uitgegeven.
Steeds meer wordt, vaak pas lopende de realisatie van een bestemmingsplan, duidelijk dat niet alle gronden in eigendom zullen kunnen worden verkregen.
Ter voorkoming van problemen met betrekking tot het kunnen uitvoeren van kostenverhaal (bijvoorbeeld voorzieningen zijn reeds twee jaar geleden getroffen) en in het belang van de rechtszekerheid is de bepaling opgenomen dat voordat met de uitvoering van werken wordt begonnen, door de gemeenteraad wordt bepaald volgens welke strategie de te maken kosten worden verhaald. Daarbij wordt via een kostenbegroting aangegeven welke voorzieningen worden getroffen en wat de omvang zal zijn van het gebied dat door deze voorzieningen zal worden gebaat. In sommige gevallen kan dit baatgebied afwijken van het gebied zoals dat is bepaald via gangbare exploitatieopzet.

Belangrijk bij het nemen van een kostenverhaalbesluit is de strategie die toegepast zal gaan worden bij het verhaal van kosten. Uitgangspunt zal daarbij blijven dat de gemeente de voorkeur uitspreekt voor het zelf aankopen en vervolgens uitgeven van deze gronden. Mocht dit niet lukken, dan zullen de particuliere exploitanten in eerste instantie een exploitatieovereenkomst voorgelegd krijgen, waarmee op basis van wilsovereenstemming tot kostenverhaal kan worden gekomen.
Mocht men hiertoe niet bereid zijn, dan zal in het besluit worden aangegeven dat aanvullend kostenverhaal via baatbelasting kan plaatsvinden. Onder baatbelasting wordt in deze verordening verstaan: de baatbelasting (nieuwe stijl) die ter vervanging van de tot 1 januari 1995 geldende baat- en bouwgrondbelasting in de Gemeentewet is opgenomen (zie artikel 222 van de Gemeentewet zoals dat luidt na de inwerkingtreding van de Invoeringswet van de wet materiele belastingbepalingen Gemeentewet (Stb. 1004, 420)). Hiermee zal dan tevens zijn voldaan aan de in artikel 222 Gemeentewet opgenomen verplichting tot het vaststellen van een bekostigingsbesluit.
Het kostenverhaalbesluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

Op grond van het bepaalde in het tweede lid, sub c. maakt de kostenbegroting onderdeel uit van het kostenverhaalbesluit. In de praktijk is het niet in alle gevallen mogelijk de begrotingscijfers ten tijde van de vaststelling van het kostenverhaalbesluit geheel gereed te hebben. Om deze reden is onder c. bepaald dat de kostenbegroting ook later kan worden vastgesteld. In dat geval dient de kostenbegroting nog afzonderlijk te worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.

Artikel 5 De kostenbegroting

In de kostenbegroting zijn opgenomen de kosten en opbrengsten verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden. Benadrukt is dat er een directe relatie aanwezig dient te zijn tussen de verschillende kosten- en opbrengstelementen en het exploitatiegebied. Gezien de diversiteit van de werken en werkzaamheden is het niet mogelijk een limitatieve opsomming van de met de medewerking verband houdende kosten te geven. Dit zal van geval tot geval kunnen verschillen. De wijze van toerekening zal plaatsvinden op basis van de baat die alle in het exploitatiegebied opgenomen onroerende zaken zullen hebben van de te treffen voorzieningen van openbaar nut. Dit geldt derhalve zowel voor de gronden die bestemd zijn voor gemeentelijke gronduitgifte, als de gronden die bestemd zijn voor particuliere exploitatie. De mate van baat kan daarbij onderling variëren als gevolg van verschillen in ligging, bestemming en objectieve gebruiksmogelijkheid van de desbetreffende onroerende zaak. Het uitgangspunt bij de opstelling van de kostenbegroting zal steeds zijn dat het totale gebied door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht. Hiermee wordt de afstemming bereikt met de uitgangspunten die zijn neergelegd in de gemeentelijke exploitatieopzet.

Opgemerkt wordt dat de in artikel 5 opgenomen eisen gelden voor zowel een kostenbegroting behorende bij een kostenverhaalbesluit, als een begroting die naar aanleiding van een aanvraag om medewerking (gebaseerd op afdeling III van de exploitatieverordening) wordt vastgesteld.

Uitgangspunt voor de opstelling van de kostenbegroting is dat de inbrengwaarde van alle gebate onroerende zaken en de gronden bestemd voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, in de kostenbegroting wordt opgenomen. Deze inbrengwaarde kan daarmee ook betrekking hebben op onroerende zaken die wel door de voorzieningen gebaat worden maar niet als gevolg van die voorzieningen geschikt worden voor bebouwing. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bestaande te handhaven bebouwing binnen een exploitatiegebied.
Op grond van het gestelde in het vierde lid wordt bereikt dat de inbrengwaarde van deze gronden niet in de kostenbegroting behoeft te worden opgenomen.
De aanduiding ‘geschikt worden voor bebouwing’ is afkomstig van de tot 1 januari 1995 geldende bouwgrondbelasting en maakte onderdeel uit van de drie voor deze belastingen bestaande rechtsgronden (nl. het geschikt worden voor bebouwing, het beter geschikt worden voor bebouwing alsmede het in een voordeligere positief komen te verkeren van onroerende zaken als gevolg van de te treffen voorzieningen).

Naast de toepassing in de grondexploitatie is de Exploitatieverordening eveneens van toepassing op het verhaal van kosten van baatopleverende voorzieningen die geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om de herinrichting van centrumgebieden of de aanleg van riolering in het buitengebied. In het vijfde lid is bepaald dat de inbrengwaarde van de gebate objecten niet in de kostenbegroting behoeft te worden opgenomen, indien de te treffen voorzieningen in hoofdzaak niet gericht zijn op het geschikt maken voor bebouwing van onroerende zaken. Wel is het mogelijk de inbrengwaarde van de tot voorzieningen van openbaar nut bestemde gronden in de begroting op te nemen.

De toepassing van het vierde en vijfde lid kan met zich meebrengen dat de in de beide artikelleden beschreven situaties zich gelijktijdig kunnen voordoen. Dit zal het geval zijn, indien er sprake is van bijvoorbeeld de aanleg van niet tot de grondexploitatie behorende voorzieningen voor onder meer bestaande bebouwing.

Artikel 6 Grondslag voor toerekening baat

Om de aansluiting te verkrijgen met de systematiek van vaststelling van de kostprijs bij gronduitgifte is gekozen voor de rekeneenheid van de vierkante meter grondoppervlakte van de gebate onroerende

zaken (zowel bebouwd als onbebouwd). Met toepassing van liggings-, bestemmings- en gebruiksfactoren is het mogelijk in nagenoeg alle gevallen te komen tot een verantwoorde baatomslag ter bepaling van de omvang van de exploitatiebijdrage.
Ingeval de grondoppervlaktemethode in bepaalde gevallen niet tegemoetkomt aan de aanwezige baatverschillen, biedt de verordening de mogelijkheid tot vaststelling van een afwijkende grondslag. Omdat de omslagmethode onderdeel uitmaakt van de kostenbegroting, dient ook een afwijkende grondslag in de begroting te worden vermeld.

Artikel 7 Inhoud exploitatieovereenkomst

In dit artikel wordt ervan uitgegaan dat, in navolging van het reeds genomen kostenverhaalbesluit, het sluiten van een exploitatieovereenkomst als eerste en centrale methode van kostenverhaal is aan te merken.
Benadrukt wordt dat het sluiten van een exploitatieovereenkomst – evenals iedere andere overeenkomst – is gebaseerd op wilsovereenstemming. Dit betekent, dat een exploitant niet kan worden verplicht tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst. De bevoegdheid tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst ligt, ingevolge artikel 160, eerste lid onder e van de (herziene) Gemeentewet, bij burgemeester ene wethouders. In dit kader wordt voorts verwezen naar artikel 169, vierde lid van de (herziene) Gemeentewet: burgemeester en wethouders dienen de raad vooraf in te lichten over de uitoefening van de bevoegdheid tot het aangaan van een overeenkomst, in het geval de raad daarom verzoekt of indien het aangaan van die overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dit laatste geval nemen burgemeester en wethouders geen besluit dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen terzake aan burgemeester en wethouders ter kennis heeft kunnen brengen.

Hoewel de kostenbegroting later kan worden vastgesteld, dient in alle gevallen de in een overeenkomst opgenomen exploitatiebijdrage te worden vastgesteld op basis van de kostenbegroting. Om deze reden is in artikel 7, tweede lid bepaald dat burgemeester en wethouders pas kunnen besluiten tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, nadat de desbetreffende kostenbegroting is vastgesteld. De vaststelling van de kostenbegroting geschiedt, als onderdeel van het kostenverhaalbesluit, door de gemeenteraad.

Gezien het bepaalde in artikel 10, eerste lid van de exploitatieverordening geldt deze voorwaarde ook ingeval de overeenkomst totstandkomt op basis van een aanvraag, met dien verstande dat ingeval er sprake is van een aanvraag, de kostenbegroting dan wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst, bevat artikel 7 naast een aantal voorwaarden waaraan deze overeenkomst in alle gevallen moet voldoen. Naast de vaststelling van een financiële bijdrage is in voorkomende gevallen de bepaling opgenomen dat gronden die bestemd zijn als ondergrond voor voorzieningen van openbaar nut, via deze overeenkomst worden afgestaan aan de gemeente. In de situatie dat er sprake is van een overdracht van gronden, is in het eerste lid de bepaling opgenomen dat van de overeenkomst een notariële akte wordt opgemaakt.
In het vierde lid zijn aanvullende bepalingen opgenomen, die kunnen worden toegepast indien de werken geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd oor de particuliere exploitant.

Artikel 8 Vaststelling exploitatiebijdrage

Essentieel bij de vaststelling van de financiële bijdrage is het feit dat overeenkomstig artikel 5, tweede lid de kostentoerekening is opgesteld, met het uitgangspunt dat het totale exploitatiegebied door de gemeente in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht.
Dit betekent, dat in de kostenbegroting gerekend wordt met een gemiddelde prijs van de inbrengwaarde van alle gronden (ook die van de particuliere eigenaren). Op deze wijze komt een

gemiddelde kostprijs tot stand, die daarna – waar nodig – zal worden gecorrigeerd voor verschillen in ligging, enzovoort.
Het zal duidelijk zijn dat de particuliere exploitant op deze prijs de waarde van de hem toebehorende gronden (zowel ten behoeve van de exploitatie als ten behoeve van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) in mindering zal mogen brengen. Omdat deze vermindering kan afwijken van de eerdergenoemde gemiddelde grondinbrengprijs, is een regeling nodig voor bindende vaststelling van deze inbrengwaarde.
In het derde lid is bepaald op welke wijze de financiële bijdrage wordt vastgesteld, indien de exploitant overgaat tot het geheel of gedeeltelijk zelf uitvoeren van voorzieningen van openbaar nut. In een dergelijke situatie blijft de financiële bijdrage in de regel beperkt tot de kosten die de gemeente maakt of zal maken in verband met de planuitvoering, - voorbereiding, - beheer en –toezicht, maar ook met betrekking tot voorzieningen die voor het totale plan gelden dan wel een bovenwijks karakter hebben. De omslag van deze voor rekening van de gemeente blijvende kosten vindt plaats overeenkomstig de in artikel 5 en 6 beschreven methode, onder verrekening van de inbrengwaarde van alle tot de onroerende zaak van exploitant behorende gronden. Daarnaast vindt een vermindering plaats van de daarin opgenomen kosten voor voorzieningen, voorzover deze voorzieningen door de exploitant worden gerealiseerd.

Als gevolg van het bepaalde in artikel 5, vierde en vijfde lid dient de wijze van berekening van de exploitatiebijdrage in die situaties dienovereenkomstig te worden aangepast. Aan artikel 8 is een vierde lid toegevoegd, waarin is bepaald dat, indien de in artikel 5, vierde en/of vijfde lid beschreven situatie toepassing heeft verkregen, de wijze van berekening van de bijdrage wordt gehandhaafd, met dien verstande dat de correctie van de inbrengwaarde is beperkt tot de gronden die zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen en door de exploitant aan de gemeente in eigendom worden afgestaan.

Afdeling III Exploitatie op verzoek van exploitant

Artikel 9 De aanvraag

Naast het door de gemeente zelf treffen van voorzieningen van openbaar nut kan het voorkomen dat een particuliere exploitant de gemeente verzoekt tot het treffen van voorzieningen. Vaak zullen dit dan incidentele op zichzelf staande voorzieningen zijn, die specifiek betrekking hebben op de onroerende zaak van een of enkele exploitanten. Gedacht moet hierbij bijvoorbeeld worden aan de situatie waarin en bedrijf de gemeente verzoekt op basis van artikel 19 WRO mee te werken aan de uitbreiding van de winkelruimte door middel van een wijziging van een bestemmingsplan. In dergelijke gevallen kan het voorkomen dat van gemeentewege wordt gewezen op de noodzaak van uitbreiding van parkeergelegenheid en bijvoorbeeld de aanleg van een in- en uitvoegstrook vanaf de openbare weg. Dergelijke voorzieningen kunnen onder de werking van afdeling III van deze verordening worden gebracht.
Als gevolg van de invoering van de Wet dualisering gemeentebestuur (Stb. 2002, 111) berust de bevoegdheid tot het aangaan van overeenkomsten bij burgemeester en wethouders. Om die reden is dan ook bepaald dat aanvragen om medewerking dienen te worden gericht aan burgemeester en wethouders, alsmede dat door burgemeester en wethouders op de aanvraag wordt beslist.

In het derde lid van dit artikel is de bepaling opgenomen dat, indien een aanvraag voor een bouwvergunning (eventueel gecombineerd met een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 WRO) wordt ingediend waarbij in geval van verlenen van een vrijstelling c.q. bouwvergunning van gemeentewege voorzieningen van openbaar nut moeten worden uitgevoerd, dit voordat over de bouwaanvraag wordt beslist, aan de aanvrager bekend wordt gemaakt.
De exploitant (aanvrager) zal daarbij tevens een afschrift ontvangen van de door burgemeester en wethouders vast te stellen kostenbegroting en de daarmee verband houdende aanduiding van het exploitatiegebied. De bekendmakingeis zoals opgenomen in artikel 139 Gemeentewet is in dit kader, nu er geen sprake is van een kostenverhaalbesluit, niet van toepassing.

Aan de hand van deze gegevens is aanvrager in staat voorafgaand aan de beslissing over de bouwaanvraag een financiële afweging te maken van de aan deze exploitatie verbonden kosten. De aanvrager wordt op dat moment in staat gesteld alsnog een aanvraag in te dienen tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst.

Artikel 10 Beslissing op de aanvraag

Aangegeven is dat de medewerking tot het treffen van voorzieningen alleen kan worden verleend door middel van het sluiten van een overeenkomst op basis van artikel 7 van de verordening. Als gevolg van de invoering van de Wet dualisering gemeentebestuur berust de bevoegdheid tot het aangaan van overeenkomsten bij burgemeester en wethouders.
In het eerste lid is bepaald dat een overeenkomst eerst kan worden aangegaan, nadat burgemeester en wethouders een kostenbegroting en de aanduiding van het exploitatiegebied hebben vastgesteld. De vastgestelde kostenbegroting en aanduiding van het exploitatiegebied worden aan de exploitant bekendgemaakt.
Omdat er geen sprake is van een kostenverhaalbesluit, is de bekendmakingeis zoals opgenomen in artikel 139 Gemeentewet, niet van toepassing.

De kostenbegroting kan derhalve onderdeel uitmaken van een kostenverhaalbesluit, in welk geval de vaststelling van die begroting geschiedt door de gemeenteraad. Indien er sprake is van een aanvraag (in welke situatie dus geen kostenverhaalbesluit is genomen), geschiedt de vaststelling van de kostenbegroting en de aanduiding van het exploitatiegebied door burgemeester en wethouders.

Daarnaast is een viertal facultatieve gronden opgenomen, waaronder de medewerking kan worden geweigerd. Tevens is een mogelijkheid tot aanhouding van de aanvraag opgenomen in gevallen waarin de procedure van vaststelling/goedkeuring van een onderliggend bestemmingsplan nog niet is afgerond.
Ten slotte is de bepaling opgenomen dat, ingeval een aanvraag is ontvangen voor een gebied waarvoor reeds een kostenverhaalbesluit is genomen door de gemeenteraad, laatstgenoemd besluit aan de exploitant bekend wordt gemaakt.
Deze bekendmaking zal mede inhouden, dat de gemeenteraad reeds eerder heeft aangegeven dat de onderhavige onroerende zaak wordt gebaat door het treffen van voorzieningen van openbaar nut en het om die reden gerechtvaardigd is dienaangaande kostenverhaal toe te passen. Derhalve zou ook zonder het insturen van een aanvraag de gemeente reeds op eigen initiatief zijn gekomen met een exploitatieovereenkomst.
Een en ander betekent, dat de reeds voorgenomen aanbieding van een ontwerpexploitatieovereenkomst direct kan plaatsvinden, gebaseerd op de kostenbegroting behorende bij het vastgestelde kostenverhaalbesluit.

Afdeling IV Relatie gronduitgifte en andere kostenverhaalinstrumenten

Artikel 11 Relatie baatbelasting

In het eerste lid wordt uit een oogpunt van rechtszekerheid aangegeven, dat in een te sluiten exploitatieovereenkomst de bepaling wordt opgenomen dat met betrekking tot de uitvoering van die werken geen aanvullend fiscaal verhaal zal plaatsvinden. Een dergelijke bepaling is niet in strijd met de Grondwet (i.c. privilegeverbod bij belastingen), omdat de wijze van toerekening via exploitatieovereenkomst overeenstemt met de wijze van toerekening bij een eventueel toe te passen fiscaal verhaal.
Aan de andere kant is het uit een oogpunt van rechtszekerheid gewenst dat, indien een exploitant niet bereid is tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, hem wordt meegedeeld dat overeenkomstig

het eerder genomen kostenverhaalbesluit de gemeenteraad kan overgaan tot het instellen van een baatbelasting.

Artikel 12 Relatie andere overeenkomsten

Steeds meer komt het voor dat door de gemeente overeenkomsten worden gesloten met meerder marktpartijen tot samenwerking in een bepaald project. We spreken dan van een publiek-private samenwerking (PPS).
Dergelijke overeenkomsten omvatten naast elementen van kostenverhaal van voorzieningen van openbaar nut vaak nog totaal andere elementen. Ter voorkoming van onnodig complexe contracten worden deze elementen vaak alle tezamen in één overeenkomst opgenomen.
In dit artikel is bepaald dat het sluiten van dergelijke overeenkomsten geen bezwaar behoeft op te leveren, mits de vaststelling van de door exploitant verschuldigde exploitatiebijdrage maar geschiedt op basis van het gestelde in deze exploitatieverordening.

Afdeling V Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13 Overgangsbepalingen

De overgangsbepaling in het eerste lid is bedoeld voor die situaties waarbij op het moment van inwerkingtreding van de exploitatieverordening reeds een aanvang is gemaakt met de uitvoering van voorzieningen van openbaar nut. Artikel 4 gaat ervan uit dat het nemen van een kostenverhaalbesluit moet plaatsvinden voordat met de aanleg van voorzieningen van openbaar nut wordt aangevangen.
Bepaald is dat de verordening ook van toepassing is in exploitatiegebieden waarin op de datum van inwerkingtreding de te treffen voorzieningen van openbaar nut niet zijn voltooid, en voor welke gebieden geen kostenverhaalbesluit zoals bedoeld in artikel 4 is genomen.
Hetzelfde geldt voor exploitatiegebieden waarvoor geen kostenverhaalbesluit maar, indien de voorheen geldende exploitatieverordening daarin voorzag, een afzonderlijke kostenbegroting (op grond van het in de voorheen geldende verordening opgenomen overgangsrecht) is vastgesteld.
De toepassing van de bepaling in het eerste lid zal bijvoorbeeld aan de orde zijn in exploitatiegebieden waarvoor vóór de datum van inwerkingtreding van de verordening een bekostigingsbesluit (zoals bedoeld in artikel 222 van de Gemeentewet) ten behoeve van een mogelijk in te stellen baatbelasting is vastgesteld.
Daarnaast voorziet de bepaling in het eerste lid erin dat de verordening ook kan worden toegepast voor in uitvoering zijnde exploitatiegebieden waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening niet reeds een bekostigingsbesluit was vastgesteld. Om in dergelijke situaties (bij het ontbreken van een kostenverhaalbesluit of afzonderlijke kostenbegroting) toch te kunnen komen tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, is bepaald dat de regels van deze verordening op een zo veel mogelijk aan deze afwijking aangepaste wijze van toepassing zijn. Hierbij geldt in ieder geval, dat de hoogte van de in de overeenkomst op te nemen bijdrage wordt bepaald op basis van een door de gemeenteraad vast te stellen kostenbegroting die voldoet aan de in artikel 5 gestelde eisen. In navolging op het gestelde artikel 4, eerste lid dient ook de vast te stellen kostenbegroting bekend te worden gemaakt overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

In het tweede lid is bepaald dat de exploitatieverordening zoals deze gold voor de inwerkingtreding van de onderhavige verordening, van toepassing blijft voor exploitatiegebieden waarvoor eerder een kostenverhaalbesluit of, voorzover (het overgangsrecht van) de voorheen geldende verordening daarin voorzag, een afzonderlijke kostenbegroting is vastgesteld.
Dit heeft tot gevolg dat op basis van dergelijke kostenverhaalbesluiten of afzonderlijke kostenbegrotingen te sluiten overeenkomsten worden gebaseerd op de bepalingen zoals opgenomen in de voorheen geldende exploitatieverordening. De duur van de toepassing is bepaald tot twee jaren nadat de getroffen en/of te treffen voorzieningen van openbaar nut geheel zijn voltooid. Deze termijn

komt overeen met de termijn waarbinnen uiterlijk tot een baatbelasting zoals bedoeld in artikel 222 van de Gemeentewet, dient te worden besloten.

Ten aanzien van voor de datum van inwerkingtreding van de onderhavige exploitatieverordening ontvangen aanvragen tot het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden waarop niet voor de inwerkingtreding is beslist, is voor de behandeling van de aanvraag de exploitatieverordening zoals deze gold voor de inwerkingtreding van de onderhavige verordening, van toepassing. De duur van de toepassing is bepaald totdat op de aanvraag is beslist. In het geval de beslissing leidt tot het treffen van voorzieningen, is de duur van de toepassing bepaald tot twee jaren nadat de te treffen voorzieningen geheel zijn voltooid. Ook in dat geval geldt dat een op basis van een zodanige aanvraag te sluiten overeenkomsten wordt gebaseerd op de bepalingen zoals opgenomen in de voorheen geldende exploitatieverordening.

Als gevolg van de invoering van de Wet dualisering gemeentebestuur berust de bevoegdheid tot het aangaan van overeenkomsten bij burgemeester en wethouders. In het tweede en derde lid is dienaangaande bepaald dat, voorzover van belang in afwijking van de voorheen geldende exploitatieverordening, het aangaan van overeenkomsten in alle gevallen is voorbehouden aan burgemeester en wethouders.