

De raad der gemeente Leeuwarderadeel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 1972;

gelet op het bepaalde in de artikelen 42 en 43 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t:

vast te stellen de volgende:

"Verordening, houdende voorwaarden waarop de gemeente medewerking zal verlenen aan het in bouwexploitatie brengen van gronden"

Artikel 1.

Onder het in bouwexploitatie brengen van grond wordt in deze verordening verstaan het geschikt of beter geschikt maken van grond tot bouwgrond. Onder bouwgrond wordt verstaan grond waarop overeenkomstig de voorschriften van of krachtens de Woningwet of de Wet op de Ruimtelijke Ordening mag worden gebouwd. Met bouwgrond wordt gelijk gesteld grond waarop niet hoofdzakelijk bebouwing vereisende, met de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente samenhangende, bestemmingen kunnen worden verwezenlijkt.

Artikel 2.

- Tot het geschikt of beter geschikt maken van grond tot bouwgrond worden gerekend:
1. de aanleg binnen een exploitatiegebied als bedoeld in artikel 7, van de hieronder vermelde werken:
 - a. demping van water en het verrichten van grondwerken met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
 - b. riolering, met inbegrip van de daarvoor nodige werken;
 - c. bemalingsinrichtingen;
 - d. rioolwaterzuiveringsinrichtingen;
 - e. wegen, parkeergelogenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, wal-muren of andere oevervoorzieningen, bruggen, pontveren, tunnels en andere rechtstreeks met de aanleg van deze werken verband houdende werken;
 - f. plantscenen en andere groenvoorzieningen, waaronder begrepen de aanleg en inrichting van openbare speelplaatsen en speelweiden; voorts de sierende elementen welke rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan;
 - g. straatverlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen;
 - h. het aanleggen van kabels en leidingen voor de voorziening van gas, water en electriciteit, een en ander voorzover en zoveel de gemeente of de exploitant tot deze doeleinden onrentabele uitgaven heeft te doen.
 - i. alle andere werken, welke voor het in exploitatie brengen van de gronden naar het oordeel van de gemeenteraad nodig zijn.
 2. de aanleg van de onder 1 vermelde werken buiten het exploitatiegebied, bedoeld onder 1, voorzover de nuttigheid van deze werken zich uitstrekt over het exploitatiegebied bedoeld onder 1.

Artikel 3.

1. Het in exploitatie brengen van bouwgrond kan slechts geschieden met medewerking van de gemeente bij besluit van de gemeenteraad.
2. Indien een exploitant medewerking van de gemeente wenst te verkrijgen voor het in bouwexploitatie brengen van grond, dient hij een verzoekschrift tot de gemeenteraad te richten, waarbij in ieder geval dienen te worden gevoegd:

- a. een nauwkeurige omschrijving van de in bouwexploitatie te brengen grond;
- b. gegevens, waaruit blijkt, dat de exploitant de eigendom van de in exploitatie te brengen grond heeft verkregen of kan verkrijgen;
- c. gegevens omtrent de te bouwen opstallen of andere uit te voeren werken;
3. De exploitant wordt door burgemeester en wethouders eenmaal in de gelegenheid gesteld de in het vorige lid bedoelde gegevens alsnog te verstrekken of aan te vullen, zulks onverminderd de bevoegdheid van burgemeester en wethouders te allen tijde terzake dienende gegevens en bescheiden op te vragen.
4. De gemeenteraad beslist omtrent het verzoekschrift binnen zes maanden na de dag waarop dit is ontvangen.
De raad kan zijn beslissing éénmaal met ten hoogste zes maanden verdagen.

Artikel 4.

1. De gemeente verleent slechts medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van grond krachtens een overeenkomst, waarvan een akte wordt opgemaakt.
2. De medewerking behoeft niet te worden verleend, indien:
 - a. de in bouwexploitatie te brengen grond niet is gelegen in een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt;
 - b. de raad heeft bepaald, dat een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarin de gronden zijn begrepen, in voorbereiding is en dit besluit niet is vervallen;
 - c. het in bouwexploitatie brengen van grond zou leiden tot strijd met de door artikel 48 en artikel 50 van de Woningwet beschermde belangen;
 - d. een ontwerp tot herziening van het bestemmingsplan, waarin de gronden zijn begrepen, ter openbare visie is gelegd, c.q. nog niet is goedgekeurd;
 - e. de op de gronden aan te leggen wegen en straten niet rechtstreeks aansluiten op het plaatselijk net van verharde wegen en straten;
 - f. het in bouwexploitatie brengen van grond tengevolge zou hebben, dat de gemeente uitgaven zou moeten doen, welke in totaal hoger zijn, dan de bijdragen, welke de exploitant ingevolge de verordening aan de gemeente is verschuldigd, vermeerderd met de eventueel door derden als bijdrage in deze kosten in de gemeentekas gestorte of nog te storten gelden,
 - g. het in bouwexploitatie brengen van grond anderszins te grote kosten of bezwaren met zich zou brengen, met name ten aanzien van het doeltreffende voorzien in riolering, afvalwaterzuivering, watervoorziening, openbare verlichting, toezicht en openbare diensten;
 - h. het in bouwexploitatie brengen van grond, hoewel overeenkomstig een bestemmingsplan, alleszins zou leiden tot strijd met de belangen van een stelselmatige, doeltreffende uitbreiding van de bebouwing.
3. De beslissing op een verzoek om medewerking kan worden aangehouden, indien de exploitatie-opzet die ten grondslag ligt aan de berekening van het ten laste van de exploitant vallende aandeel in de kosten van voorzieningen van openbaar nut, nog niet is vastgesteld dan wel moet worden herzien. In dat geval stellen burgemeester en wethouders, indien geen weigeringsgrond aanwezig is, een termijn vast, waarbinnen in de vaststelling of de herziening van de exploitatie-opzet moet zijn voorzien.
Burgemeester en wethouders zenden een afschrift van het besluit tot aanhouding met vermelding van de in vorige zin bedoelde termijn aan de exploitant.

Artikel 5.

1. De overeenkomst, bedoeld in artikel 4, houdt in ieder geval bepalingen in omtrent:
 - a. de aard en de omvang van de werken, welke de gemeente of bij toepassing van artikel 12, lid 3 de exploitant ten aanzien van de in de overeenkomst bedoelde exploitatie zullen uitvoeren;
 - b. de afstand door de exploitant aan de gemeente van de grond, bestemd voor de aanleg van de in artikel 2, onder 1 genoemde werken, vrij van opstallen - met inbegrip van de zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, leidingen en kabels -, in volle en vrije eigendom;
 - c. de overname van gronden door de gemeente, waarop de exploitant reeds werken heeft uitgevoerd, welke bij de gemeente in onderhoud zullen komen;

- d. de bedragen, welke de exploitant aan de gemeente moet betalen wegens de uit het in bouwexploitatie brengen van grond voortvloeiende kosten en lasten;
 - e. de tijdsduur waarbinnen de in de overeenkomst begrepen gronden in exploitatie moeten zijn gebracht en moeten zijn bebouwd;
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1, sub b, kunnen partijen overeenkomen dat bepaalde gronden, waarop met toepassing van artikel 12, lid 3 door de exploitant werken, als bedoeld in artikel 2, onder 1 zijn uitgevoerd, niet aan de gemeente behoeven te worden overgedragen. In dit geval houdt de overeenkomst regelen in omtrent het onderhoud van de werken van de exploitant.

Artikel 6.

Voor het verlenen van medewerking van de gemeente aan het in bouwexploitatie brengen van grond is vereist, dat de aan de exploitant toebehorende gronden, bedoeld in artikel 5, sub b, op de wijze als in genoemd artikel is aangegeven, aan de gemeente worden overgedragen.

Artikel 7.

1. Alvorens medewerking kan worden verleend aan het in bouwexploitatie brengen van gronden, stelt de gemeenteraad, met inachtneming van de bepalingen van deze verordening, een exploitatie-opzet vast voor een daarin bepaald exploitatiegebied.
2. Indien de gronden in een exploitatiegebied alle toebehoren aan één exploitant die de werken, bedoeld in artikel 2 met toepassing van artikel 12, lid 3, alle zelf zal uitvoeren, kunnen burgemeester en wethouders aan de exploitant verzoeken een exploitatieopzet te maken, welke dan de goedkeuring van de gemeenteraad behoeft.
3. Jaarlijks wordt door burgemeester en wethouders nagegaan of de optredende loon- en prijswijzigingen aanleiding geven de exploitatie-opzet te herzien. Bij toepassing van het 2e lid, geschiedt dit door de exploitant op aanschrijving van burgemeester en wethouders. Een herziening behoeft de goedkeuring van de gemeenteraad.
4. De vastgestelde goedgekeurde of herziene exploitatie-opzet wordt binnen 14 dagen na het besluit van de raad voorzien van de nodige toelichting ter kennis gebracht aan gedeputeerde staten.

Artikel 8.

Voor de berekening van de kosten, voortvloeiende uit het in bouwexploitatie brengen van een exploitatiegebied, wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door één exploitant in bouwexploitatie zal worden gebracht.

Artikel 9.

- De exploitatie-opzet bevat in ieder geval de volgende gegevens:
- I. Een zo nauwkeurig mogelijke raming van de ten laste van de gronden in het exploitatiegebied komende kosten, te weten:
 - a. de inbrengwaarde die aan alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden wordt toegekend, onder welke inbrengwaarde wordt verstaan 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 het vrijmaken van de grond van opstallen - met inbegrip van de zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, leidingen en kabels -, zakelijke en persoonlijke rechten en lasten en de kosten van schadevergoedingen;
 - b. alle kosten van voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen voorzover deze aan het exploitatiegebied moeten worden toegerekend;
 - c. de kosten van de in artikel 2 genoemde werken - met uitzondering van de werken in het exploitatiegebied die vóór de aanvang van het in bouwexploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied zijn tot stand gekomen, voorzover de uitvoering van de werken niet met het oog op het in bouwexploitatie brengen van de gronden heeft plaats gevonden, - met vermelding van het aandeel dat ten laste van de gronden in het exploitatiegebied wordt gebracht;

- Voor de bepaling van dit aandeel wordt rekening gehouden met de mate van nuttigheid van de werken voor het exploitatiegebied;
- d. een bijdrage in het gemeentelijke apparaat, voorzover dit rechtstreeks aan het in bouw-exploitatie brengen van de gronden heeft meegewerkt;
 - e. de rente van de geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met re-venuen;
 - f. een bijdrage aan het fonds algemene voorzieningen.
- II. Onder de kosten, bedoeld in lid I, sub o, worden begrepen de gekapitaliseerde onderhoudskosten van de werken, bedoeld in artikel 2, lid 1, sub e en f, gedurende een bij de overeenkomst te bepalen termijn.
- III. De wijze van toerekening van de totale onder I en II bedoelde kosten aan de bouwgrond in het exploitatiegebied onder vermelding van de daarbij in acht te nemen verhoudingscijfers waarin gewaardeerd wordt het profijt dat de gronden hebben van de onder I genoemde voorzieningen, uitgaande van de ligging en de maximaal toegelaten gebruiksmogelijkheden van de gronden, voorzover in de waardering van het profijt de mate waarin de toegelaten gebruiksmogelijkheden kostenveroorzakend werken niet voldoende tot uitdrukking kan worden gebracht, wordt tevens vermeld de wijze waarop met de kostenveroorzaking rekening wordt gehouden.

Artikel 10.

Voor de toerekening bedoeld in artikel 9, onder III wordt als rekeneenheid gebruikt het bedrag per geclassificeerde m² bouwgrond, verkregen door het aantal m² bouwgrond naar soort te vermenigvuldigen met een bestemmingsfactor en een liggingsfactor, waarin het belang bij de voorzieningen, genoemd in artikel 9, onder I, tot uitdrukking komt en het aldus berekende totaal der geclassificeerde oppervlakte te delen op het totaal van de toe te rekenen kosten.

Artikel 11.

1. De exploitant betaalt als bijdrage in de kosten van het in bouwexploitatie brengen het bedrag dat naar de regels vervat in deze verordening volgens de exploitatie-opzet aan de door hem in exploitatie te brengen grond wordt toegerekend, vermeerderd met de kosten op de afstand van de in artikel 5, sub 1 onder b. bedoelde gronden vallende en de kosten van de kadastrale uitmeting en verminderd met de geschatte inbrengwaarde, als bedoeld in artikel 9, onder I, sub a van de in exploitatie te brengen grond.
2. Ter bepaling van de door de exploitant te betalen kosten wordt de waarde van de ingebrachte grond, als bedoeld in lid 1, bepaald door burgemeester en wethouders in overeenstemming met de exploitant.
Mocht geen overeenstemming worden bereikt, dan wordt de waarde vastgesteld door een commissie van drie deskundigen, van wie één aan te wijzen door de gemeente, één door de exploitant en één door de beide reeds aangewezen deskundigen. Wordt over de aanwijzing van de laatstbedoelde deskundige geen overeenstemming verkregen, dan berichten de aangewezenen tezamen dit aan hun opdrachtgevers, waarna de meest gerede partij met kennisgeving hiervan aan de wederpartij bij de kantonrechter in het kanton waartoe de gemeente behoort, kan verzoeken deze deskundige te benoemen.

Artikel 12.

1. De ten behoeve van de exploitatie nodige werken worden van gemeentewege aangelegd, voorzover de aanleg van de werken niet tot de taak van een ander publiekrechtelijk lichaam behoort.
2. De gemeente zal tot de uitvoering van de in lid 1 bedoelde werken niet overgaan, voordat de in artikel 6 bedoelde grond aan de gemeente is afgestaan en de ingevolge artikel 11 door de exploitant verschuldigde bijdrage is betaald, dan wel onder voldoende garantie een regeling is getroffen, waarbij de tijdige betaling van dat bedrag en de afstand van de grond zijn verzekerd.

3. In afwijking van het bepaalde in lid 1, kunnen burgemeester en wethouders de uitvoering van de van gemeentewege aan te leggen werken aan de exploitant overlaten, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders een goede uitvoering is gewaarborgd. In dat geval dienen de bestekken en tekeningen van alle uit te voeren werken vooraf te worden goedgekeurd door burgemeester en wethouders, terwijl de uitvoering volledig en ten genoegen van burgemeester en wethouders en onder voldoende toezicht van gemeentewege dient plaats te vinden. Burgemeester en wethouders kunnen hieromtrent in de overeenkomst bedoeld in artikel 4, de nodige bepalingen en voorwaarden opnemen. De overige bepalingen van deze verordening vinden in dit geval toepassing op een voorzoveel nodig aan deze afwijking aangepaste wijze.

Artikel 13.

In gevallen waarin toepassing van de voorgaande bepalingen tot kennelijk onjuiste uitkomsten leidt, behoudt de gemeente zich het recht voor van geval tot geval een regeling te treffen.

Artikel 14.

De bepalingen van deze verordening vinden overeenkomstige toepassing bij de kostprijsberekening van de door de gemeente in bouwexploitatie te brengen grond


Artikel 15.

Deze verordening treedt in werking op de dag volgende op die waarop de goedkeuring van gedeputeerde staten op deze Verordening is verkregen.

Artikel 16.

Deze verordening kan worden aangehaald als "Exploitatieverordening 1972".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Leeuwarderadeel van 27 januari 1972.
de secretaris, de voorzitter,


(J.P. v.d. Kooi)


(H. Boschma)

Op

28 jan. 1972

in tweevoud aan Ged. Staten gezonden ter goedkeuring.

*Goedgekeurd door ged. staten
bij besluit van 20-3-72,
ald. 1, no. 5.071*

dh/k