

Besluit van de raad van de gemeente Noordwijk van 25 NOVEMBER (De Zeekant van 17 DECEMBER 2003)

De raad der gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2003, nr. 149;

Gelet op artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

vast te stellen EEN VERORDENING, HOUDENDE DE VOORWAARDEN WAARONDER DE GEMEENTE NOORDWIJK MEDEWERKING ZAL VERLENEN AAN HET IN BOUWEXPLOITATIE BRENGEN VAN GROND (EXPLOITATIEVERORDENING):

Artikel 1. Algemeen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
 - a. het in (bouw)exploitatie brengen van grond:
 - het geschikt of beter geschikt maken van grond tot bouwgrond;
 - het geschikt of beter geschikt maken van bouwgrond;
 - en het geschikt of beter geschikt maken van reeds bebouwde grond voor nieuwe of verdere of aanvullende bebouwing in het kader van herontwikkeling, herinrichting, bestemmingswijziging of reconstructie,

zulks

1. in de vorm van het feitelijk uitvoeren van werken en werkzaamheden, en onverlet latend de toepassing van overige wet- en regelgeving krachtens welke voorschriften zijn of worden gesteld voor de uitvoering van bedoelde werken en werkzaamheden; alsmede
2. in de vorm van het medewerking geven aan de voorbereiding en uitvoering van planologische procedures waaronder mede begrepen bestemmingsplanprocedures en vrijstellingsprocedures, en aan bouw- en milieuvergunningsprocedures ten behoeve van de op de (bouw)grond op te richten bebouwing.
 - a. bouwgrond: grond waarop overeenkomstig de voorschriften van de Woningwet en/of de Wet op de Ruimtelijke Ordening mag worden gebouwd dan wel andere werken en werkzaamheden -niet zijnde voorzieningen voor doeleinden van algemeen nut- mogen worden uitgevoerd. Met bouwgrond wordt gelijk gesteld grond waarop niet hoofdzakelijk bebouwing vereisende, met de stads- en dorpsvernieuwing samenhangende bestemmingen kunnen worden verwezenlijkt;
 - b. exploitatiegebied: een als zodanig aangewezen gebied, waarvoor de medewerking van de gemeente aan het in bouwexploitatie brengen van de daarbinnen gelegen gronden op een der in artikel 2 bedoelde wijzen noodzakelijk, wenselijk of nuttig wordt geacht;
 - c. exploitatieovereenkomst: de overeenkomst, waarin de gemeente met een exploitant de voorwaarden overeenkomt waaronder de gemeente medewerking verleent aan het in bouwexploitatie brengen van de in de overeenkomst genoemde grond;
 - d. exploitant: huidig of toekomstig eigenaar, erfpachter van of rechthebbende op een in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak en aan wie de gemeente medewerking verleent voor het in bouwexploitatie brengen van grond;
2. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen als exploitatiegebied in de zin van het eerste lid onder c van dit artikel. De aanwijzing van het exploitatiegebied omvat tevens de vaststelling van een bijbehorende en daarvan onderdeel uitmakende exploitatieopzet als bedoeld in artikel 9.
3. Alvorens tot aanwijzing over te gaan kan het betrokken bestuursorgaan bepalen dat de

- openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.
4. Het aanwijzingsbesluit als bedoeld in het tweede lid treedt in werking op het tijdstip van bekendmaking op de wijze als voorzien in Afdeling 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht.
 5. Tenzij burgemeester en wethouders uitdrukkelijk of blijkens hun handelen anders bepalen of beslissen, is de exploitatieverordening niet van toepassing op een grondtransactie in de vorm van eigendomsoverdracht tussen de gemeente en de exploitant, zelfs niet indien in de desbetreffende overeenkomst de medewerking als bedoeld in artikel 2 is begrepen, daarvan onderdeel uitmaakt of daarmee verband houdt.

Artikel 2. Wijzen van medewerking van de gemeente

Tot de medewerking van de gemeente aan het in bouwexploitatie brengen van grond wordt gerekend:

1. De aanleg binnen een exploitatiegebied als bedoeld in artikel 1, van de hieronder vermelde voorzieningen voor doeleinden van openbaar nut en omvattende een of meer bouw- en/of andere werken en/of werkzaamheden:
 - a. grondwerken met inbegrip van egaliseren, ophogen, opspuiten, ontgronden en afgraven van gronden en het aanbrengen en rooien van beplantingen en amoveren van bebouwing en verwijderen van funderingen, kabels en leidingen;
 - b. riolering, met inbegrip van bijbehorende werken, bemalinginrichtingen en rioolzuiveringsinstallatie met bijbehorende werken;
 - c. wegen, parkeergarages en andere parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels, verkeersregelininstallaties en andere rechtstreeks met de aanleg en inrichting van deze voorzieningen 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 welke rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan of bouwplan;
 - e. openbare verlichting en brandkranen, communicatiestructuren, een en ander met de nodige aansluitingen;
 - f. waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen, met inbegrip van dijkaanleg en kaden, drainagevoorzieningen alsmede aanleggen, dempen en kanaliseren van waterlopen;
2. Het uitvoeren binnen een exploitatiegebied van onder meer onder 1 aangegeven bouw- en andere werken en werkzaamheden ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, waaronder mede begrepen voorzieningen voor verkeers- en vervoersdoeleinden, (tele)communicatie, sociaal-culturele en recreatieve doeleinden, indien deze werken en werkzaamheden in overwegende mate ten dienste strekken van het desbetreffende exploitatiegebied, alsmede van overige werken en werkzaamheden welke noodzakelijk of wenselijk zijn voor een doeltreffende uitvoering van deze voorzieningen van openbaar nut.
3. De aanleg van de onder 1 en 2 vermelde werken en werkzaamheden buiten het desbetreffende exploitatiegebied bedoeld onder 1, voorzover het exploitatiegebied door deze werken en werkzaamheden is of kan worden gebaat.
4. Het uitvoeren van de voor de totstandkoming van de onder 1, 2, en 3 bedoelde werken en werkzaamheden noodzakelijke of gewenste voorbereidings-, ontwikkelings-, toezicht- en beheershandelingen, waaronder begrepen het tot stand brengen van planologische maatregelen, het verrichten van indicatief en nader milieukundig en archeologisch bodemonderzoek, het treffen van milieumaatregelen, het saneren van verontreinigde grond of grondwater, alsmede het behandelen en afwikkelen van daaraan verbonden

- schadeclaims en kostenclaims ongeacht de daaraan ten grondslagliggende rechtsgronden en schaderegelingen en het verwerven van de benodigde gronden.
5. Het uitvoeren van voorbereidings-, ontwikkelings-, toezicht- en beheershandelingen met betrekking tot de binnen het exploitatiegebied geprojecteerde of gelegen (bouw)grond waarop geen voorzieningen voor doeleinden van openbaar nut worden aangebracht. Deze handelingen omvatten mede het totstandbrengen van planologische maatregelen inclusief vrijstellingsbesluiten en bouwvergunningen en het behandelen en afwickelen van daaraan verbonden schadeclaims en kostenclaims ongeacht de daaraan ten grondslagliggende rechtsgronden en schaderegelingen.
 6. Het in enigerlei vorm inbrengen van gemeentelijke gronden binnen of buiten het exploitatiegebied. Daartoe behoren in elk geval gronden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders hetzij mede strekken of mede kunnen strekken ten behoeve van de uitvoering van de onder 1 tot en met 4 bedoelde (bouw)werken en werkzaamheden, hetzij anderszins geheel of ten dele dienstbaar kunnen zijn aan dan wel geheel of ten dele mede tot gebruik kunnen strekken van de exploitant, hetzij dienen ter afronding van of het bereiken van een samenhangend exploitatiegebied. Het inbrengen van gronden verschaft de exploitant geen (exclusieve) gebruiks- of genotsrechten hierop, tenzij zulks uitdrukkelijk is overeengekomen dan wel voortvloeit uit terzake te sluiten separate grondtransacties waarbij zakelijke rechten worden overgedragen, het vestigen van huur- en pachtrechten en persoonlijke gebruiksrechten daaronder begrepen.

Artikel 3. Uitvoering van de medewerking

1. De gemeente zal tot de -verdere- uitvoering van de medewerking overgaan op de wijzen als bedoeld in artikel 2 nadat de grond waarop die uitvoering van medewerking noodzakelijk of gewenst is, aan de gemeente is of wordt afgestaan en de ingevolge artikel 12 door exploitant verschuldigde exploitatiebijdrage is voldaan, dan wel onder voldoende garantie en zekerstellingen een regeling is getroffen met de exploitant waarbij de voldoening van de exploitatiebijdrage en de afstand van de grond zijn gewaarborgd.
2. De uitvoering van de medewerking op de wijzen als bedoeld in artikel 2 geschiedt van gemeentewege voor zover de daarvan onderdeel uitmakende werken en werkzaamheden niet tot de taak van een andere publiekrechtelijk lichaam behoren en deze taak niet geheel of ten dele aan de gemeente is overgedragen.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid, kunnen burgemeester en wethouders de uitvoering van de aldaar bedoelde medewerking geheel of gedeeltelijk aan de exploitant toevertrouwen, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders een doelmatige en tijdige uitvoering onder voldoende garantie en zekerstellingen is gewaarborgd. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden stellen aan de uitvoering door de exploitant. De overige bepalingen van de verordening vinden in dit geval toepassing op een voor zoveel nodig aan deze afwijking aangepaste wijze en de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 12 kan gedeeltelijk in geld en in natura worden vastgesteld.

Artikel 4. Aanvraag voor en aanbod tot medewerking

1. Een exploitant kan bij burgemeester en wethouders een mondelinge of schriftelijke aanvraag indienen voor medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van gronden. De gemeente kan uit eigen beweging een aanbod tot het verlenen van medewerking doen uitgaan naar exploitant.
2. Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan het op aanvraag van een exploitant in bouwexploitatie brengen van gronden krachtens een exploitatieovereenkomst of krachtens een overeenkomst tot aankoop, verkoop of ruiling van gronden en/of opstallen. Indien de medewerking is of wordt geregeld in een overeenkomst tot aankoop, verkoop of ruiling van gronden en/of opstallen is artikel 1 vijfde lid van toepassing.
3. Bij de aanvraag dient in ieder geval kenbaar gemaakt dan wel bijgevoegd te worden:

- a. een aanduiding of omschrijving van de in bouwexploitatie te brengen onroerende zaken;
 - b. gegevens waaruit blijkt dat de exploitant eigendomsrechten, erfpachtrechten, dan wel andere exploitatierechten op de in bouwexploitatie te brengen onroerende zaken heeft verkregen of kan verkrijgen;
 - c. gegevens omtrent de door exploitant te treffen (bouw)werkzaamheden; en
 - d. dagtekening van de aanvraag.
4. Ingeval een of meerdere gegevens ontbreken kunnen burgemeester en wethouders de exploitant in de gelegenheid stellen de ontbrekende gegevens nader aan te vullen binnen een termijn van ten hoogste dertig dagen.
 5. Ingeval een aanvraag voor een bouw- of aanlegvergunning en/of een aanvraag voor vrijstelling of bestemmingswijziging wordt ingediend door de exploitant, waarbij de verlening van de bouw- of aanlegvergunning of de medewerking aan de vrijstelling of bestemmingsplan-herziening afhankelijk is van of verband houdt met of is aan te merken als of zou kunnen leiden tot wenselijk of noodzakelijk geachte medewerking op de wijzen als bedoeld in artikel 2, wordt hiervan zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval voor de beslissing op de hierbedoelde aanvraag mededeling gedaan aan de aanvrager. Daarbij kan een (voorlopige) raming van de voor rekening van de exploitant komende kosten, verbandhoudende met het in bouwexploitatie brengen van gronden, worden verstrekt. De raming geschiedt zo mogelijk op basis van een (concept)exploitatieopzet waarin mede de (geprognosticeerde) schadevergoedingen als bedoeld in artikel 10, lid 1 onder I sub b zijn aangeduid. Tevens zal daarbij aan de aanvrager de gelegenheid worden gegeven tot het indienen van een aanvraag voor medewerking dan wel tot het aanvaarden van een gemeentelijk aanbod tot medewerking.

Artikel 5. Beslissing omtrent medewerking

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om medewerking, binnen drie maanden na de dag waarop de aanvraag is ontvangen. Deze beslistermijn kan verdaagd worden met drie maanden.
2. Indien op aanvraag dan wel bij aanbod tot medewerking wordt besloten, doen burgemeester en wethouders die beslissing in tweevoud vergezelen van een ontwerp-exploitatieovereenkomst. De exploitant krijgt ingeval van instemming met de exploitatieovereenkomst, dertig dagen de gelegenheid de ontwerpovereenkomst ondertekend aan burgemeester en wethouders toe te zenden. Burgemeester en wethouders zenden uiterlijk dertig dagen na ontvangst van de door de exploitant ondertekende ontwerpovereenkomst een door hen ondertekend exemplaar aan de exploitant.
3. Door ondertekening van het ontwerp door Burgemeester en wethouders en de exploitant is de exploitatieovereenkomst rechtsgeldig en bindend tot stand gekomen inclusief en onverminderd de daarin opgenomen voorwaarden en bedingen, waaronder begrepen voorbehouden verband houdende met noodzakelijke goedkeuring door de gemeenteraad of andere overheidsorganen dan wel verband houdende met de noodzakelijke aanwijzing van het desbetreffende exploitatiegebied en/of vaststelling van de bijbehorende exploitatieopzet of herzieningen daarvan.

Artikel 6. Aanhouding aanvraag of aanbod

De beslissing op een aanvraag of het doen uitgaan van een aanbod kan worden aangehouden:

- a. ingeval de procedure tot goedkeuring van een van toepassing zijnd bestemmingsplan of een herziening daarvan nog niet is afgerond, tot vier weken na het onherroepelijk worden van (het betreffende deel van) het bestemmingsplan of de herziening daarvan;
- b. ingeval de aanwijzing exploitatiegebieden en/of de vaststelling van de bijbehorende exploitatieopzet welke ten grondslag ligt aan de berekening van het ten laste van de exploitant vallende aandeel in de kosten van de medewerking van de gemeente, nog niet

tot stand zijn gekomen of worden herzien. Alsdan stellen burgemeester en wethouders -indien geen weigeringsgrond als bedoeld in artikel 7 van toepassing is- de exploitant op de hoogte van de termijn waarbinnen in de aanwijzing respectievelijk vaststelling of herziening van het exploitatiegebieden en/of de exploitatieopzet redelijkerwijs zal zijn voorzien; en

- c. ingeval voorzienbaar is dat de in artikel 7 genoemde weigeringsgronden binnen 8 weken na aanvraag voor medewerking zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze weigeringsgronden zijn opgeheven.

Artikel 7. Weigering medewerking

De medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van gronden behoeft niet te worden verleend indien:

- a. de in bouwexploitatie te brengen grond niet is gelegen in een aangewezen exploitatiegebied dan wel in een gebied waarvoor een bestemmingsplan of structuurplan geldt;
- b. indien het in bouwexploitatiebrengen van grond of de benodigde voorzieningen van particulier en/of openbaar nut zouden leiden tot strijd met het bestemmingsplan, het planologisch gemeentelijk of provinciaal beleid, de Woningwet of de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- c. 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, verkeers- en vervoersinfrastructuur, (tele)communicatie, toezicht en andere diensten;
- d. de exploitant, desverzocht door de gemeente, geen afstand wil doen van gronden, ten behoeve van aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
- e. de exploitant in voorkomende gevallen weigert een archeologisch onderzoek te doen verrichten of een onderzoek te doen uitvoeren naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in of op de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut dan wel weigert de ondergrond te saneren wanneer dat noodzakelijk of wenselijk is;
- f. het in bouwexploitatie brengen van de gronden anderszins zou leiden tot strijd met belangen van een stelselmatige doeltreffende uitbreiding, herinrichting of reconstructie van de bebouwing of naaste omgeving;
- g. de exploitant geen of niet voldoende dan wel niet tijdige medewerking geeft aan de uitvoering van de exploitatieverordening, het totstandbrengen en het ondertekenen van een exploitatieovereenkomst daaronder begrepen.
- h. de exploitant weigert de gemeente te vrijwaren van de kosten en schade voortvloeiende uit of verband houdende met de gemeentelijke medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van (bouw)grond als bedoeld in artikel 1, lid 1 aanhef en onder a.

Artikel 8. Exploitatieovereenkomst en het aanbod

1. De exploitatieovereenkomst en het aanbod worden in schriftelijke vorm (akte) opgemaakt.
2. De exploitatieovereenkomst en het aanbod kunnen onder meer bepalingen bevatten over:
 - a. de aard en omvang van de medewerking welke aan de desbetreffende in bouwexploitatie te brengen gronden is of zal worden verleend respectievelijk een verwijzing naar de relevante kostenposten van de desbetreffende exploitatieopzet behorende bij de aanwijzing van het betrokken exploitatiegebied;
 - b. het tijdvak waarbinnen de voorzieningen als bedoeld in artikel 2 zijn of worden uitgevoerd;
 - c. de ten laste van de exploitant komende exploitatiebijdrage en/of kosten van de specifieke medewerking als bedoeld in artikel 12, lid 3;
 - d. de afstand om niet, door de exploitant aan de gemeente van de in exploitatie te brengen grond ten behoeve van de totstandkoming van de medewerking op de wijzen als bedoeld in artikel 2, vrij van opstellen -met inbegrip van de zich in de grond

- bevindende resten, zoals fundering, leidingen en kabels-, in onbelaste en onbezwaarde eigendom;
- e. in gevallen waarbij burgemeester en wethouders besluiten de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut aan de exploitant op te dragen, de bepaling dat ten behoeve van de door exploitant uit te voeren werken een aannemingsovereenkomst wordt gesloten waarin de gemeente als opdrachtgever en de exploitant als aannemer wordt aangemerkt en waarbij de gemeente wordt belast met de directievoering en het dagelijks toezicht;
 - f. de vrijwaring van de gemeente door de exploitant van kosten en schade voortvloeiende uit of verbandhoudende met de gemeentelijke medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van (bouw)grond als bedoeld in artikel 1, lid 1, aanhef en onder a en de mate waarin en de wijze waarop de exploitant kan worden betrokken bij de schadevaststelling in en buiten rechte; en
 - g. voorbehouden verbandhoudende met noodzakelijke goedkeuring door de gemeenteraad of andere overheidsorganen alsmede voorwaarden met betrekking tot de termijn waarbinnen de exploitant de ondertekende ontwerpovereenkomst aan de gemeente dient terug te zenden dan wel voorbehouden verband houdende met de totstandkoming van de noodzakelijke aanwijzing van het desbetreffende exploitatiegebied en/of vaststelling van de bijbehorende exploitatieopzet of herzieningen daarvan.

Artikel 9. Exploitatieopzet

1. De aanwijzing van een exploitatiegebied en de bijbehorende exploitatieopzet hebben in ieder geval betrekking op gronden waarop of ten behoeve waarvan medewerking als bedoeld in artikel 2 is of zal worden verleend.
2. De exploitatieopzet wordt vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.
3. Periodiek wordt nagegaan of de optredende loon- en prijswijzigingen dan wel de gerealiseerde dan wel voorgenomen wijzen van medewerking met betrekking tot het exploitatiegebied aanleiding geven het exploitatiegebied en/of de exploitatieopzet te herzien.
4. Voor de berekening van de kosten, voortvloeiende uit de wijze van medewerking als bedoeld in artikel 2 met betrekking tot het betrokken exploitatiegebied, wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door een exploitant in bouwexploitatie zal worden gebracht.

Artikel 10. Inhoud exploitatieopzet

1. De exploitatieopzet bevat de volgende gegevens:
 - l. Een raming van de ten laste van de gronden in het exploitatiegebied komende kosten, te weten:
 - a. de inbrengwaarde die toegekend wordt aan alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden voor zover die gronden in de bouwexploitatie zijn of kunnen worden betrokken dan wel benodigd zijn voor of in verband staan met de medewerking als bedoeld in artikel 2. Onder inbrengwaarde wordt verstaan, de waarde van de grond vermeerderd met de waarde van de opstallen, die voor de verwezenlijking van de medewerking niet gehandhaafd kunnen worden, met de kosten van 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 met de kosten van schadeloosstellingen;
 - b. de kosten van voorbereiding, vaststelling en uitvoering alsmede overige procedurekosten van planologische maatregelen waaronder bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en vrijstellingsbesluiten alsmede inrichtingsplannen en bouwplannen, voor zover deze kosten aan – de (bouw)gronden binnen – het exploitatiegebied moeten worden toegerekend en voorts schade- en kostenvergoedingen uit welke hoofde dan ook die verband

houden met de voorbereiding, vaststelling en uitvoering van deze maatregelen en plannen voor zover niet opgenomen en begrepen onder de kosten van de specifieke medewerking als bedoeld in artikel 12, lid 3. Onder schadevergoedingen als bedoeld in de vorige volzin zijn mede begrepen begrote en/of toegekende schadevergoedingen op basis van besluiten ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en op basis van (zelfstandige) schadebesluiten ingevolge andere publiekrechtelijke of privaatrechtelijke regelgeving, zowel met betrekking tot bouwgronden als de overige gronden waarop voorzieningen voor doeleinden van algemeen nut worden getroffen;

- c. de kosten van de in artikel 2 genoemde wijze van medewerking tenzij die wijzen van medewerking geen verband houden met of invloed hebben op het in bouwexploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied, met zonnig vermelding van het aandeel dat ten laste van de gronden in het exploitatiegebied wordt gebracht. Onder de kosten van de in artikel 2 genoemde wijzen van medewerking dienen mede te worden begrepen de investeringslasten van de reeds in het verleden binnen of mede ten behoeve van het aan te wijzen dan wel aangewezen exploitatiegebied uitgevoerde (bovenwijkse) voorzieningen c.q. wijzen van medewerking voor zover bedoelde investeringslasten niet inmiddels op bouwexploitanten of bij gronduitgifte of bij wege van baatbelasting op voet van art. 222 der Gemeentewet zijn verhaald.
- d. een bijdrage in de kosten van het gemeentelijk apparaat, voorzover dit rechtstreeks aan de wijzen van medewerking als bedoeld in artikel 2 heeft deelgenomen of zal deelnemen;
- e. de rentelasten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten;
- f. de kosten van tijdelijk beheer van gronden en opstallen;
- g. overige kosten, die in beginsel ten laste van de grondexploitatie binnen het exploitatiegebied behoren te worden gebracht;
- h. een bijdrage per m² uitgeefbaar terrein als storting in de reserve stadsuitleg.

De kosten zoals bedoeld onder I onder b,c,d en g kunnen via een opslagpercentage worden bepaald.

- II. Een raming van de ten gunste van de grondexploitatie komende opbrengsten bestaande uit:
 - a. verkoopopbrengsten van gronden voor zover daarin kostenverhaal is begrepen;
 - b. overheidssubsidies voor zover de gemeente die subsidies ten gunste wenst te laten komen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 - c. bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van de in artikel 2 genoemde wijzen van medewerking, hetzij op privaatrechtelijke basis (bijv. exploitatieovereenkomst), hetzij op publiekrechtelijke basis (baatbelasting);
 - d. renteopbrengsten van geïnvesteerde kapitalen;
 - e. overige bijdragen, inclusief opbrengsten uit tijdelijke verhuring of ingebruikgeving van gronden en opstallen;
- 2. De totale in lid 1 bedoelde kosten worden volledig ten laste gebracht van de gronden in het exploitatiegebied die door de voorzieningen als bedoeld in artikel 2 worden gebaat. Die kosten worden gelijkelijk aan de totaal in bouwexploitatie te brengen (bouw)gronden binnen het exploitatiegebied toegerekend. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin kan de toerekening van de totale onder lid 1 bedoelde kosten aan de in bouwexploitatie brengen (bouw)grond in het exploitatiegebied, nog nader worden onderscheiden naar de drie in artikel 1, eerste lid, onder a genoemde exploitatiewijzen, zonnig onder vermelding van de daarbij in acht te nemen verhoudingscijfers, waarin gewaardeerd wordt het profijt dat de gronden hebben van de medewerking als bedoeld in artikel 2, uitgaande van de ligging en de maximaal toegelaten gebruiksmogelijkheden van de gronden.
- 3. Voor zover 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 11. Wijze van toerekening

1. Voor de toerekening bedoeld in artikel 10, lid 2 wordt als rekeneenheid gebruikt het gemiddelde bedrag van de ten nutte van het exploitatiegebied gemaakte of te maken kosten per m² grondoppervlakte.
2. Onder de grondoppervlakte, als bedoeld in het vorige lid, wordt verstaan de kadastrale oppervlakte van de in bouwexploitatie te brengen (bouw)grond of uitgeefbare grond. Desgewenst kan daarbij een onderscheiding door de gemeente worden vastgesteld naar de exploitatiewijzen als bedoeld in artikel 1 lid 1, onder a, zonodig vermenigvuldigd met een liggings- en bestemmingsfactor, waarin het belang bij de voorzieningen van openbaar nut tot uitdrukking komt.

Artikel 12. Exploitatiebijdrage

1. De exploitant betaalt als bijdrage in de kosten van de gemeentelijke medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, het bedrag dat naar de regels van artikel 11 juncto artikel 10 tweede en derde lid, aan de door hem in exploitatie te brengen (bouw)gronden of uitgeefbare grond wordt toegerekend vermeerderd met de kosten op de afstand van de in bouwexploitatie te brengen gronden en de kosten van kadastrale uitmeting, verminderd met de inbrengwaarde van zijn in het exploitatiegebied begrepen grond (zowel de grond die aan de gemeente wordt afgestaan ingevolge artikel 3 eerste lid c.q. artikel 8 tweede lid onder d als de grond die de exploitant als in exploitatie te brengen grond overhoudt).
2. De waarde van de door de exploitant in te brengen grond, wordt door de gemeente en de exploitant gezamenlijk 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 benoemde deskundigen of op verzoek van de meeste gerede partij door de Voorzieningenrechter van de rechtbank te Den Haag. De waarde van de door de gemeente in te brengen grond, wordt door de gemeente vastgesteld en gerelateerd aan de waarde van de door de exploitant in te brengen grond.
3. De exploitant betaalt naast en boven de in eerste lid bedoelde bijdrage, de kosten van de op zijn verzoek door de gemeente te verlenen specifieke medewerking welke uitsluitend of
4. overwegend ten dienste strekt van zijn in bouwexploitatie te brengen grond of bouwgrond voor zover die kosten niet of niet volledig zijn opgenomen in de exploitatieopzet.
5. Indien de exploitant zelf conform artikel 3, derde lid, de bedoelde medewerking geheel of gedeeltelijk verricht, bestaat de exploitatiebijdrage in geld uit de bijdrage zoals deze op grond van het eerste en derde lid van dit artikel 12 wordt bepaald, verminderd met de kosten van de door de exploitant uit te voeren werken en werkzaamheden, voorzover deze kosten de desbetreffende kostenposten van de door de gemeente vastgestelde exploitatieopzet niet te boven gaan.

Artikel 13. Kostprijsberekening gemeentelijke bouwexploitatie

De bepalingen van deze verordening vinden overeenkomstige toepassing bij de kostprijsberekening van de door de gemeente in bouwexploitatie te brengen grond, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om marktconforme prijsberekening bij kostenraming en bij grond(uitgifte)transacties te hanteren.

Artikel 14. Afwijkende regeling

1. In gevallen waarin toepassing van de voorgaande bepalingen tot kennelijk onjuiste of ongewenste uitkomsten leidt, behoudt de gemeente zich te allen tijde het recht voor van

geval tot geval een afwijkende regeling in een exploitatieovereenkomst of aanbod te treffen, zonder dat de exploitant hierop aanspraak kan maken.

2. In voorkomende gevallen blijft de legesverordening buiten toepassing ingeval met betrekking tot de gemeentelijke medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van gronden in de zin van artikel 1, lid 1 onder a aanhef en sub 2, een exploitatieovereenkomst is gesloten en de kosten daarvan zijn opgenomen in de exploitatieopzet en bijgevolg in de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 12, lid 1 en 3.

Artikel 15. Inwerkingtreding en overgangsrecht

1. Deze verordening treedt na vaststelling in werking op de dag na de dag waarop de verordening is bekend gemaakt conform het bepaalde in artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Aanvragen van exploitanten, voor gemeentelijke medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van gronden, ingekomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening en waarop nog geen beslissing is genomen of waarop de beslissing is aangehouden, worden behandeld met inachtneming van deze verordening.

Artikel 16. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "EXPLOITATIEVERORDENING GEMEENTE NOORDWIJK 2003".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Noordwijk op 2003

De raad voornoemd

de secretaris,

de voorzitter