



## Raadsvoorstel

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0121	A 7	07/906

### Onderwerp:

Kostenverhaalsbesluit "Bekelserf", Nieuw Schoonebeek, september 2007

Portefeuillehouder: G. Evenhuis

Dienst Beleid

Sociaal Economische Ontwikkeling

S. van der Veen, telefoon (0591)68 54 82)

### Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld besluit

Vaststelling kostenverhaalsbesluit "Bekelserf", Nieuw Schoonebeek, september 2007,

### Samenvatting

De gemeente beoogt ontwikkeling van het terrein "Bekelserf" te Nieuw Schoonebeek. De gronden binnen het exploitatiegebied zijn voor een deel in handen van particulieren. Voor de ontwikkeling van het gebied is het daarom van belang een kostenverhaalsbesluit vast te stellen, omdat de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft maar wel verantwoordelijk is voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut zoals vermeld in artikel 2 van de toepasselijke Exploitatieverordening, zijnde de "Exploitatieverordening 2005".

Het verhaal van kosten van deze voorzieningen van openbaar nut vindt primair via gronduitgifte plaats namelijk door verwerking van deze kosten in de uitgifteprijs. Echter voor een zestal percelen geldt dat deze niet in eigendom toebehoren aan de gemeente doch dat deze percelen gebaat zijn met de door of vanwege de gemeente aan te brengen voorzieningen. Derhalve is een kostenverhaalbesluit noodzakelijk om, indien niet met de betrokken particulieren door middel van een exploitatieovereenkomst tot een bijdrage in de door de gemeente te maken kosten van openbare voorzieningen kan worden overeengekomen er op basis van het kostenverhaalbesluit kan worden overgegaan tot invoering van baatbelasting.

Om te komen tot verhaal van de gemaakte kosten via de baatbelasting dient er een kostenverhaalbesluit te worden vastgesteld voordat met de voorzieningen van openbaar nut is gestart. Het kostenverhaalbesluit dient daarom als basis te worden beschouwd voor kostenverhaal, die de gemeente niet tot het instellen van baatbelasting verplicht, maar de mogelijkheid openhoudt.

Bijlagen:

Stukken ter inzage: Collegebesluit en bijbehorende bijlagen.

- tekening met nummer 593G2007

- kostenopzet Bekelserf

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0121	A 7	07/906

### **1. Aanleiding voor het voorstel**

Op 22 maart 2005 besloot het College in te stemmen met het planconcept Bekelserf te Nieuw Schoonebeek ten behoeve van de bouw van 35 woningen (4 twee onder een kap en 27 vrijstaande)) zoals aangeduid op tekening genummerd 593G2007. De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom maar is wel verantwoordelijk voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Derhalve is het van belang een kostenverhaalbesluit vast te stellen zodat de gemeente als publiekrechtelijke achtervang tot heffing van baatbelasting kan overgaan indien onverhoopt niet zou kunnen worden gekomen tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst danwel indien de berekende exploitatiebijdrage voortvloeiende uit voormelde overeenkomst niet wordt voldaan.

### **2. Argumentatie/beoogd effect**

Voor bovengenoemde exploitatiegebieden is het van belang een kostenverhaalbesluit vast te stellen, onder andere omdat de gemeente in de desbetreffende exploitatiegebieden niet alle gronden in eigendom heeft. In de situatie waarin particuliere grondexploitatie plaatsvindt, is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut zoals vermeld in artikel 2 van de toepasselijke Exploitatieverordening, zijnde de "Exploitatieverordening 2005".

In voormelde exploitatieverordening worden onder voorzieningen van openbaar nut ondermeer verstaan de aanleg van riolering, voet- en fietspaden, openbare verlichting, wegen evenals het verrichten van bodemonderzoek en –sanering. Het verhaal van kosten van deze voorzieningen vindt bij de ontwikkeling van terrein Bekelserf voornamelijk plaats via de gronduitgifte aangezien de gemeente de kosten van voornoemde voorzieningen kan verdisconteren in de uitgifteprijs.

Aangezien een zestal percelen niet in eigendom toebehoren aan de gemeente doch gebaat zijn met de door of vanwege de gemeente aan te brengen voorzieningen is een kostenverhaalbesluit noodzakelijk om indien niet met de betrokken particuliere eigenaren tot kostenverhaal kan worden gekomen door middel van een exploitatieovereenkomst er danwel indien de exploitatiebijdrage zoals bepaald in de exploitatieovereenkomst niet wordt betaald, op basis van het kostenverhaalbesluit kan worden overgegaan tot invoering van baatbelasting. Via het instrument van de baatbelasting kan worden bereikt dat tot kostenverhaal kan worden overgegaan op basis van objectieve criteria. Baatbelasting moet worden beschouwd als een aanvullende maatregel. Het kostenverhaalbesluit dient daarom beschouwd te worden als een aanvullende mogelijkheid van kostenverhaal, die de gemeente niet verplicht tot het instellen van baatbelasting, maar die mogelijkheid wel openhoudt.

Baatbelasting mag pas worden geheven als alle voorzieningen zijn aangelegd/afgerond.

### **3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten**

Op basis van artikel 42 Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieverordening vast. In de door de raad vastgestelde exploitatieverordening de dato 23 december 2004, welke wordt aangehaald als de "Exploitatieverordening 2005" staat in artikel 4 vermeld dat, voordat met het treffen van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut wordt begonnen, door de raad een kostenverhaalbesluit wordt vastgesteld, waarin wordt aangegeven op welke wijze en tot welke omvang de aan die voorzieningen verbonden kosten zullen worden verhaald. In voormeld artikel 4 staat tevens in lid 3 vermeld dat voor wat betreft de niet door de gemeente in eigendom verkregen en in het exploitatiegebied liggende gebate onroerende zaken het verhaal van de kosten in beginsel plaatsvindt op basis van een exploitatieovereenkomst en indien niet kan worden gekomen tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, het kostenverhaal in de daarvoor in aanmerking komende gevallen kan plaatsvinden door middel van de vaststelling van baatbelasting.

Er zijn reeds vele malen voor verschillende gebieden kostenverhaalbesluiten vastgesteld. Deze beleidsvoering is conform het gestelde in het Kadernota Grondbeleid gemeente Emmen 2005.

**4. Afstemming met externe partijen/communicatie**

Bekendmaking geschiedt in overeenstemming met het bepaalde in artikel 139 Gemeentewet.

**5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking**

Door middel van het nemen van een kostenverhaalbesluit kunnen de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut die door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de gebate gronden. Het verhaal van deze kosten vindt voornamelijk plaats via de gronduitgifte namelijk via discontering in de uitgifteprijs. Echter een zestal percelen zijn geen eigendom van de gemeente maar worden wel gebaat. Met de eigenaren van deze percelen zal een exploitatieovereenkomst worden gesloten. Echter indien er geen exploitatieovereenkomst wordt getekend of mocht de exploitatiebijdrage op grond van de exploitatieovereenkomst niet worden voldaan dan zullen voormelde kosten voorzover mogelijk worden verhaald via de baatbelasting.

Een conceptbesluit is bijgevoegd.

Emmen, 23 oktober 2007,

Burgemeester en wethouders van Emmen,  
de secretaris,                      de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	Categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0121	A 7	07/906

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 oktober 2007, nummer 07/906; ;

gelet op het bepaalde in artikel 222, tweede lid juncto artikel 139 Gemeentewet alsmede gelet op artikel 4 juncto artikel 14 van de “Exploatieverordening 2005”;

### besluit:

1. a. Het gebied waarbinnen onroerende zaken zijn gelegen die worden gebaat als gevolg van de door of met medewerking van de gemeente Emmen te treffen voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein “Bekelserf” te Nieuw Schoonebeek, aan te duiden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekening genummerd 593G2007
- b. De voorzieningen onder a. omvatten in ieder geval de navolgende werken;
  - het verwerven van de ondergrond van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut
  - civieltechnische werken, waaronder ondermeer begrepen de aanleg en herinrichting van wegen, bestrating, trottoirs, parkeergelegenheid, voet- en rijwielpaden, waterpartijen en watergangen, de bouw of plaatsing van bruggen, tunnels, overkappingen, straatmeubilair, sierende – en sfeerbepalende elementen en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en het slopen van opstallen en het verrichten van grondwerken ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in de ruimste zin
  - de aanleg of herinrichting van riolering met inbegrip van bijbehorende werken
  - de aanleg of herinrichting van gas-, water- en elektriciteitsvoorzieningen en eventuele overige nutsvoorzieningen
  - groenvoorziening
  - straatverlichting en brandkranen
  - kosten bodemonderzoek alsmede de kosten van bodemsanering
  - plankosten ruimtelijke ordening
  - exploitatiekosten
  - renteverliezen
  - alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een doeltreffende aanleg van de voorzieningen van openbaar nut.
2. Kostenverhaal via exploitatieovereenkomst
  - a) het verhaal van kosten van de door of met medewerking van de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, ingeval het onroerende zaken betreft die in eigendom zijn van derden, in voorkomende gevallen te doen plaatsvinden op basis van een overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 7 van de “Exploatieverordening 2005”, met de eigenaar of de rechthebbende op de

- onroerende zaak, zoals opgenomen in het onder 1. a. genoemde exploitatiegebied.
- b) dat de kosten c.q. opbrengsten verband houdende met de aanleg van de onder 1. b. genoemde voorzieningen van openbaar nut zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte kostenbegroting, zulks onder het voorbehoud van eventuele toekomstige herzieningen van voornoemde begroting, overeenkomstig het gestelde in de artikelen 5 en 6 van de genoemde Exploitatieverordening.
3. Kostenverhaal via de door de raad vast te stellen baatbelastingverordening.
- a) dat het verhaal van kosten van de door of met medewerking van de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, indien die kosten niet bij een overeenkomst aan de gemeente zijn of worden voldaan, zal plaatsvinden via de heffing van een baatbelasting, die zal worden opgelegd aan de genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de onroerende zaken, zoals opgenomen in het onder 1 a. genoemde gebied.
  - b) de mate waarin de kosten van de onder 1. b. genoemde voorzieningen van openbaar nut via een baatbelasting zullen worden verhaald, vast te stellen op 100% van de kosten, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte indicatieve periodiek bij te stellen kostenbegroting, zulks onder de bij de latere baatbelastingverordening vast te stellen regels met betrekking tot onder meer de definitieve omvang en verdeling van die kosten naar rato van de verkregen of te verkrijgen baat over de in het onder 1. a. genoemde gebied gelegen onroerende zaken.
4. Bekendmaking van het besluit  
De inhoud van dit besluit, dat kan worden aangehaald als  
"Kostenverhaalsbesluit "Bekelserf", Nieuw Schoonebeek, september 2007"  
bekend te maken in overeenstemming met artikel 139 Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 november 2007.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl