



Raadsvoorstel

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0109	B 3	07/808

Onderwerp:

kostenverhaalsbesluit "bedrijventerrein "De Tweeling", Boerdijk West, september 2007"
kostenverhaalsbesluit "bedrijventerrein "De Tweeling", Boerdijk Oost, september 2007"

Portefeuillehouder: G. Evenhuis

Dienst Beleid
Sociaal Economische Ontwikkeling
M. Harmsma, telefoon ((0591)68 54 57)

Aan de gemeenteraad Voorgesteld besluit

Vaststelling kostenverhaalsbesluit "bedrijventerrein "De Tweeling", Boerdijk West, september 2007"
Vaststelling kostenverhaalsbesluit "bedrijventerrein "De Tweeling", Boerdijk Oost, september 2007"
Intrekking Kostenverhaalsbesluit "Nieuw-Amsterdam/Veenoord bedrijventerrein "De Tweeling", zoals vastgesteld in 1999
Intrekking kostenverhaalsbesluit Kostenverhaalsbesluit november 2004", voorzover het betreft de gebieden Boerdijk West en Boerdijk Oost

Samenvatting

De gemeente beoogt uitbreiding/ontwikkeling van het bedrijventerrein "De Tweeling" te Nieuw-Amsterdam/Veenoord. Het bedrijventerrein bevat een tweetal exploitatiegebieden Boerdijk West (complex 42.0) en Boerdijk Oost (complex 24.7). In verband met deze ontwikkeling is het van belang om een kostenverhaalsbesluit vast te stellen. De gemeente heeft in beide complexen niet alle gronden in eigendom maar is wel verantwoordelijk voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.. Het verhaal van deze kosten vindt primair plaats op basis van een exploitatieovereenkomst. In beginsel zal getracht worden om tussen de gemeente en de particuliere exploitanten voor beide complexen een exploitatieovereenkomst te sluiten. Indien op enigerlei wijze niet kan worden gekomen tot het aangaan van een dergelijke overeenkomst of indien de exploitatiebijdrage voortvloeiende uit de exploitatieovereenkomst niet worden nagekomen zal het kostenverhaal in daarvoor in aanmerking komende gevallen kunnen plaatsvinden door het vaststellen van een baatbelasting. Om te komen tot verhaal van de gemaakte kosten via de baatbelasting dient er een kostenverhaalsbesluit te worden vastgesteld voordat met de voorzieningen van openbaar nut is gestart. Ter voorkoming van renteverlies is het voor de gemeente wenselijk om een tweetal kostenverhaalsbesluiten te nemen.

Bijlagen: -

Stukken ter inzage:

Collegebesluit en bijbehorende stukken waaronder:

- tekeningen met nummers 415-G.2007 en 416-G.2007;
- kostenopzet betreffende bedrijventerrein "De Tweeling", Boerdijk West en Boerdijk Oost

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0109	B 3	07/808

1. Aanleiding voor het voorstel

De gemeente beoogt uitbreiding/ontwikkeling van het bedrijventerrein “De Tweeling” te Nieuw-Amsterdam/Veenoord. Het exploitatiegebied omvat een tweetal complexen, te weten Complex 24.7, bekend als Boerdijk-Oost en Complex 42.0, bekend als Boerdijk-West. Het complex Boerdijk-West is aangegeven op bijgaande tekening genummerd 415-G.2007. Het complex Boerdijk-Oost is aangegeven op bijgaande tekening genummerd 416-G.2007. Het voornemen is om te starten met de uitbreiding/ontwikkeling van Boerdijk-West. De gronden in Boerdijk-West zijn grotendeels in handen van de gemeente en een kleiner gedeelte in handen van een ontwikkelaar en een aantal particulieren. De gronden in Boerdijk-Oost zijn grotendeels in handen van particulieren en voor een kleiner gedeelte bij de gemeente. 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 kostenverhaalsbesluit 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 complexen (42.0 en 24.7) is het van belang een kostenverhaalsbesluit vast te stellen, onder andere omdat de gemeente in de desbetreffende complexen (42.0 en 24.7) 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 gemeente Emmen januari 1999”. In voormelde exploitatieverordening worden onder voorzieningen van openbaar nut ondermeer verstaan de aanleg van riolering, voet- en fietspaden, openbare verlichting, wegen alsmede het verrichten van bodemonderzoek en –sanering. Het verhaal van kosten van deze voorzieningen vindt in de gevallen van particuliere grondexploitatie primair plaats op basis van een exploitatieovereenkomst. 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 kostenverhaalsbesluit 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. In de alsdan vast te stellen baatbelastingverordening is het mogelijk dat er een differentiatie in de kostenomslag wordt gemaakt tussen de bestaande bebouwing en de te bebouwen percelen. Baatbelasting mag pas worden geheven als alle voorzieningen zijn aangelegd/afgerond. Indien wordt gekozen voor één kostenverhaalsbesluit voor beide complexen zal met de heffing van baatbelasting in Boerdijk-West moeten worden gewacht tot de voorzieningen in Boerdijk-Oost zijn aangelegd/afgerond. In Boerdijk-West worden geen voorzieningen getroffen die effect en baat hebben voor Boerdijk-Oost. In Boerdijk-Oost worden geen voorzieningen getroffen die effect en baat hebben voor Boerdijk-West. Derhalve zijn er geen belemmeringen om een tweetal kostenverhaalsbesluiten te nemen, hetgeen voor de gemeente uit financieel oogpunt wenselijk is, dit ter voorkoming van renteverlies.

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 17 december 1998, welke wordt aangehaald als de "Exploitatieverordening gemeente Emmen januari 1999" 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 kostenverhaalsbesluit wordt vastgesteld, waarin wordt aangegeven op welke wijze en tot welke omvang de aan die voorzieningen verbonden kosten zullen worden verhaald. Er zijn reeds vele malen voor verschillende gebieden kostenverhaalsbesluiten vastgesteld. Deze beleidsvoering is conform het gestelde in het Kadernota Grondbeleid gemeente Emmen 2005. Ten aanzien van het exploitatiegebied is de "Exploitatieverordening gemeente Emmen januari 1999" van toepassing, op grond van het bepaalde in artikel 13 lid 2 van de "Exploitatieverordening 2005". Ten aanzien van het exploitatiegebied zijn kostenverhaalsbesluiten genomen in 1999 en 2004. De raad wordt verzocht in te stemmen met intrekking van laatstgenoemde kostenverhaalsbesluiten. Voor wat betreft het kostenverhaalsbesluit 2004 echter voorzover het betreft de gebieden Boerdijk Oost en Boerdijk West.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Bekendmaking geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel 139 Gemeentewet.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Door middel van het nemen van een kostenverhaalsbesluit 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 kan plaatsvinden via een exploitatieovereenkomst danwel indien er niet worden gekomen tot een exploitatieovereenkomst of mocht de exploitatiebijdrage op grond van de exploitatieovereenkomst niet worden voldaan dan zullen voormelde kosten voorzover mogelijk worden verhaald via de baatbelasting.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 18 september 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	RA07.0109	B 3	07/808 a

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 september 2007, nummer 07/808;

gelet op het bepaalde in artikel 222, tweede lid juncto artikel 139 Gemeentewet alsmede gelet op artikel 4 juncto artikel 14 van de “Exploitatieverordening gemeente Emmen januari 1999”;

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 uitbreiding/ontwikkeling van het bedrijventerrein “De Tweeling” Boerdijk West, aan te duiden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekening genummerd 415-G.2007;
- 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, troittoirs, 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 electriciteitsvoorzieningen en eventuele overige nutsvoorzieningen
 - aanleg waarschuwings- en alarmstelsel (WAS-paal);
 - 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 gemeente Emmen januari 1999”, 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 kostenbegrotingen, zulks onder het voorbehoud van eventuele toekomstige herzieningen van voornoemde begroting, overeenkomstig het gestelde in de artikelen 5 en 6 van de genoemde Exploatieverordening.
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 genoemde 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 bedrijventerrein “De Tweeling”, Boerdijk West, september 2007” bekend te maken overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 oktober 2007.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	Categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2007	RA07.0109	B	3	07/808 b

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2007, nummer 07/808;

gelet op het bepaalde in artikel 222, tweede lid juncto artikel 139 Gemeentewet alsmede gelet op artikel 4 juncto artikel 14 van de “Exploitatieverordening gemeente Emmen januari 1999”;

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 uitbreiding/ontwikkeling van het bedrijventerrein “De Tweeling” Boerdijk Oost, aan te duiden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekening genummerd 416-G.2007;
- 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, troittoirs, 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 electriciteitsvoorzieningen en eventuele overige nutsvoorzieningen
 - groenvoorziening
 - straatverlichting en brandkranen
 - kosten bodemonderzoek alsmede de kosten van bodemsanering
 - plankosten ruimtelijke ordening
 - aanleg van een waarschuwings- en alarmstelsel (WAS-paal)
 - exploitatiekosten
 - renteverliezen
 - alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een doeltreffende aanleg van de voorzieningen van openbaar nut.

5. 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 gemeente Emmen januari 1999”, 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 kostenbegrotingen, zulks onder het voorbehoud van eventuele toekomstige herzieningen van voornoemde begroting, overeenkomstig het gestelde in de artikelen 5 en 6 van de genoemde Exploatieverordening.
6. 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 genoemde 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.
7. Bekendmaking van het besluit
De inhoud van dit besluit, dat kan worden aangehaald als “Kostenverhaalsbesluit bedrijventerrein “De Tweeling”, Boerdijk Oost, september 2007” bekend te maken overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 oktober 2007.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	Categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0109	B 3	07/808 c

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 september 2007, nummer 07/808;

gelet op het bepaalde in artikel 222, tweede lid juncto artikel 139 Gemeentewet alsmede gelet op artikel 4 juncto artikel 14 van de "Exploitatieverordening gemeente Emmen januari 1999";

Besluit:

1. het kostenverhaalsbesluit "Nieuw-Amsterdam/Veenoord bedrijventerrein "De Tweeling", zoals vastgesteld in 1999, in te trekken;
2. het "kostenverhaalsbesluit november 2004", voorzover het betreft de gebieden Boerdijk West en Boerdijk Oost, in te trekken;
3. de inhoud van dit besluit bekend te maken overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 oktober 2007.

De griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl