

Vergaderjaar 2005–2006

30 218

Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

7 juli 2006

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is om de mogelijkheden te verbeteren voor gemeentebesturen om bij de grondexploitatie kosten te verhalen en eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Indien het bij koninklijke boodschap van 23 mei 2003 ingediende voorstel van wet houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) (28 916) tot wet wordt verheven, wordt die wet als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 3.1, eerste lid, wordt na de laatste volzin toegevoegd: Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

B

Aan artikel 3.8b, derde lid, wordt na «verbonden» ingevoegd: , welke tevens kunnen strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project, met dien verstande dat de voorschriften en beperkingen ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het projectgebied.

C

Aan afdeling 3.5 wordt na paragraaf 3.5.3 een nieuwe paragraaf toegevoegd, luidende:

§ 3.5.4 Grondgebruik en grondverwerving

Artikel 3.27a

1. De in artikel 18, eerste lid, van de onteigeningswet bedoelde dagvaarding kan geschieden, nadat een bestemmings- of inpassingsplan, waarbij toepassing is gegeven aan artikel 3.4, dan wel een projectbesluit, gelijktijdig met een exploitatieplan is vastgesteld.

2. Onverminderd artikel 59, eerste lid, van de onteigeningswet kan het vonnis van de rechtbank niet eerder in de openbare registers worden ingeschreven dan nadat het bestemmingsplan, het inpassingsplan of het projectbesluit onherroepelijk is geworden.

3. In aanvulling op de artikelen 54 en 59 van de onteigeningswet is ten behoeve van de in het tweede lid bedoelde inschrijving een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dan wel een verklaring van de secretaris van de Raad van State nodig, waaruit blijkt dat het bestemmingsplan, het inpassingsplan of het projectbesluit onherroepelijk is geworden.

D

Artikel 3.28 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, eerste volzin, wordt na «inhoud» ingevoegd: en uitvoerbaarheid.

2. In het tweede lid worden de woorden «en inrichting» vervangen door: , inrichting en uitvoerbaarheid.

E

Na artikel 6.4 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 6.4a

1. Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan, een daaraan voorafgaand projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.31, eerste lid, daaronder begrepen, op te nemen of te wijzigen dan wel om ontheffing te verlenen, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, van het nemen van het projectbesluit of het besluit, bedoeld in artikel 3.31, eerste lid, dan wel van de verlening van de ontheffing waarom hij heeft verzocht.

3. Degene die een financieel belang heeft bij de vaststelling van een exploitatiebijdrage, als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, of de herberekening daarvan, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging of

de uitwerking, dan wel van het nemen van het projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.31, eerste lid, indien de tegemoetkoming financiële gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage of de herberekening daarvan.

F

Afdeling 6.4 komt te luiden:

AFDELING 6.4 GRONDEXPLOITATIE

Artikel 6.12

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.31, eerste lid, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en het stellen van de in artikel 6.13, tweede lid, onder b en c, bedoelde eisen en regels niet noodzakelijk is.

3. De gemeenteraad kan de bevoegdheden, bedoeld in het eerste en tweede lid, bij een besluit als bedoeld in artikel 3.8b, vierde lid, delegeren aan burgemeester en wethouders.

4. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan, de wijziging, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, het projectbesluit of het besluit, bedoeld in artikel 3.31, eerste lid, waarop het betrekking heeft.

5. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten een intergemeentelijk exploitatieplan vaststellen. Burgemeester en wethouders van deze gemeenten leggen het vastgestelde plan gelijktijdig ter inzage. In afwijking van artikel 3.8, tweede lid, vangt de in dat lid genoemde termijn aan na vaststelling van het exploitatieplan.

6. Bij een exploitatieplan kan worden bepaald dat het verboden is bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, is vastgesteld. Bij het exploitatieplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van dit verbod.

Artikel 6.13

1. Een exploitatieplan bevat:
 - a. een kaart van het exploitatiegebied;
 - b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Bij gronden waarvoor een uit te werken bestemming is vastgesteld, kan worden volstaan met een globale omschrijving;
 - c. een exploitatieopzet, bestaande uit:
 - 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;

3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;

4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;

5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;

6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

2. Een exploitatieplan kan bevatten:

a. een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven. Voor gronden waarvoor een uit te werken bestemming is vastgesteld, of waarvoor ingevolge de fasering geen bouwvergunning als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, kan worden verleend, kan worden volstaan met een programma op hoofdlijnen voor het grondgebruik;

b. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;

c. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;

d. een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid, en 3.8b, derde lid, bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid.

3. Voor de berekening van de kosten en opbrengsten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht.

4. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

5. Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

6. Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.

7. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over de exploitatieopzet en de daarin op te nemen opbrengsten, en de verhaalbare kostensoorten.

8. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over:

a. de kaarten, eisen en regels, bedoeld in het eerste en tweede lid;

b. de manier van opstellen en de berekeningsmethode van de exploitatieopzet, en

c. kosten, welke deel uitmaken van de exploitatieopzet.

9. De voordracht voor een krachtens het zevende lid vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet gedaan dan nadat het ontwerp is overgelegd aan beide kamers der Staten-Generaal, in de Staatscourant en langs elektronische weg is bekendgemaakt en aan een ieder de gelegenheid is geboden om binnen een bij die bekendmaking te stellen termijn van ten minste vier weken schriftelijk opmerkingen over het ontwerp ter kennis van Onze Minister te brengen.

Artikel 6.14

1. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving tevens geschiedt aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied.

2. Burgemeester en wethouders delen binnen vier weken nadat een exploitatieplan is vastgesteld, de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede dat een exploitatieplan is vastgesteld. Zij doen tevens mededeling van de terinzagelegging en de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Artikel 6.15

1. De gemeenteraad herziet telkens binnen een jaar na inwerkingtreding een exploitatieplan totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

2. Een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, dat gronden bevat waarvoor in het exploitatieplan een globale omschrijving is vastgesteld, treedt niet in werking voordat een herziening van het exploitatieplan met betrekking tot de desbetreffende gronden is vastgesteld en bekendgemaakt.

3. Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.14, eerste lid, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.14, tweede lid, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. een vervanging van de ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten, of
- d. andere niet-structurele onderdelen.

Artikel 6.16

Indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door het gemeentebestuur in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

Artikel 6.17

1. Burgemeester en wethouders verhalen de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, door aan een bouwvergunning voor een bouwplan dat krachtens artikel 6.12, eerste lid, is aangewezen, met inachtneming van het exploitatieplan het voorschrift te verbinden dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is, tenzij de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage gericht op de desbetreffende grondexploitatie met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

2. Burgemeester en wethouders stellen bij de bouwvergunning een termijn waarbinnen de in het eerste lid bedoelde exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Zij kunnen met betrekking tot deze bijdrage in de

bouwvergunning een betalingsregeling opnemen, welke afhankelijk kan worden gesteld van de uitvoering van werken en bouwwerken, bedoeld in het exploitatieplan. Indien de betalingsregeling inhoudt dat gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, kunnen burgemeester en wethouders van de vergunninghouder aanvullende zekerheden met betrekking tot de betaling eisen. Hierover kunnen bij algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld.

Artikel 6.18

1. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.

2. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.

3. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.

4. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.

5. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Artikel 6.19

De per bouwvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:

a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;

b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de eigenaar zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de kosten die volgens het exploitatieplan aan die gronden zijn toegerekend.

Artikel 6.20

1. Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stelt de gemeenteraad een afrekening van dat exploitatieplan vast.

2. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basis-eenheden en gewichtsfactoren, bedoeld in artikel 6.18, tweede en derde lid, die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

3. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene

die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger.

4. Indien ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid.

5. Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Artikel 6.21

1. Burgemeester en wethouders kunnen terstond na het overschrijden van de termijn van betaling van een gedeelte of het geheel van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichtingen is voldaan. Zij stellen de termijn, bedoeld in artikel 5:24 van de Algemene wet bestuursrecht, op ten hoogste vier weken.

2. Burgemeester en wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van een betalingstermijn bij dwangbevel het verschuldigde bedrag, bedoeld in het eerste lid, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, invorderen. Artikel 5:26, tweede tot en met vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

3. Indien niet binnen drie maanden na het besluit, bedoeld in het eerste lid, de desbetreffende bijdrage door de gemeente is ontvangen, kunnen burgemeester en wethouders de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

Artikel 6.22

1. Een gemeente verstrekt een aan de vergunninghouder verschuldigde financiële bijdrage indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd, overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend.

2. Op het verstrekken van een bijdrage als bedoeld in het eerste lid is titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing.

Artikel 6.23

De gemeenteraad kan met betrekking tot de grondexploitatie een verordening vaststellen, welke bepalingen kan bevatten met betrekking tot de procedure voor het totstandkomen van een overeenkomst over grondexploitatie en de inhoud daarvan.

Artikel 6.24

1. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;

b. verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.

2. Na vaststelling van een exploitatieplan nemen burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie het exploitatieplan in acht, met dien verstande dat de overeenkomst bepalingen kan bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kan bevatten over onderwerpen

welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.

3. Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.

4. Artikel 6.4a, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van degene die een overeenkomst heeft gesloten over grondexploitatie waarin een regeling van verhaal van planschade is opgenomen.

G

Aan artikel 8.1 wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

c. een besluit omtrent herziening van een exploitatieplan, dat niet is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, alsmede een besluit omtrent de afrekening en herberekende exploitatiebijdragen van een exploitatieplan.

H

Aan artikel 8.2 wordt aan het eerste lid, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel g door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

h. een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan, alsmede herzieningen van het desbetreffende exploitatieplan en besluiten omtrent de afrekening en herberekende exploitatiebijdragen van het desbetreffende exploitatieplan.

I

Aan artikel 8.3 wordt na het tweede lid een derde lid, toegevoegd, luidende:

3. Voor de mogelijkheid van beroep en de behandeling van en uitspraak op een beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht worden als één besluit aangemerkt een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan en een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan, projectbesluit of besluit als bedoeld in artikel 3.31, eerste lid, of een gelijktijdig vastgestelde wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan.

ARTIKEL II

In artikel 85 van de onteigeningswet wordt «artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening» vervangen door: artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

ARTIKEL III

Voor de plaatsing van deze wet in het Staatsblad brengt Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de in deze wet voorkomende aanhalingen van artikelen of onderdelen van de Wet ruimtelijke ordening met de nieuwe nummering en lettering van die wet in overeenstemming en stelt hij de nummering en lettering van de artikelen en onderdelen van artikelen van het hoofdstuk Financiële bepalingen van die wet opnieuw vast.

ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,