

Nota Kostenverhaal 2019-2023
Gemeente Drimmelen



Herziening 2018 | versie 30 oktober 2018

1. Inleiding

Aanleiding

Met de komst van de Wro (1 juli 2008) hebben gemeenten meer mogelijkheden gekregen om te sturen op de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en het verhalen van kosten in geval van particuliere grondexploitatie. De gemeente is bij de realisatie van bouwplannen door particulieren verplicht om kosten te verhalen en mag daarvan niet afzien.

Status en reikwijdte

De Nota kostenverhaal heeft consequenties voor alle ontwikkelingslocaties. Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat. De Nota kostenverhaal betreft een beleidsdocument en geeft een onderbouwing van de toegepaste criteria uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om te komen tot een kostenverdeling van de investeringen.

Deze nota is geldig tot 1 januari 2023 en vervangt de eerder vastgestelde nota van 28 januari 2016

Doel

Het doel van de Nota Kostenverhaal is de uitgangspunten vast te leggen over de wijze waarop de gemeente Drimmelen grondexploitatiekosten, waaronder bovenwijkse voorzieningen, bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanse kosten (verevening), verhaalt op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen.

Met deze nota wil de gemeente een eenduidig normenkader creëren voor het verhalen van kosten op particuliere initiatiefnemers van ruimtelijke plannen bij het aangaan van anterieure overeenkomsten.

Verplichting tot kostenverhaal

De Wro kent een plicht tot kostenverhaal als sprake is van een ruimtelijke maatregel (zoals een bestemmingsplan) waarin de realisatie van in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 6.2.1) gedefinieerde bouwplannen mogelijk wordt gemaakt.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) De bouw van één of meer woningen;
- b) De bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c) De uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt
- f) De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Uitgangspunt van de gemeente is het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de grondexploitatie bij bouwplannen. Deze zogenoemde anterieure overeenkomst moet gesloten zijn voordat het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan wordt vastgesteld of de omgevingsvergunning met afwijking is verleend.

Als er geen overeenkomst gesloten kan worden voor de hele bouwlocatie, waarin kostenverhaal en de locatie-eisen verzekerd zijn, moet de gemeente kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. Er moet dan een exploitatieplan opgesteld worden met daarin de hoogte van de exploitatiebijdrage.

2. Exploitatiebijdrage

Onderdelen exploitatiebijdrage

Het Bro somt de kosten op die door middel van een exploitatieplan kunnen worden verhaald (artikel 6.2.3 tot en met artikel 6.2.7 Bro). De opsomming is limitatief. Deze kosten worden in de vorm van een exploitatiebijdrage bij particuliere grondexploitaties in rekening gebracht.

Het mogen verhalen van kosten wordt getoetst aan drie toetsingscriteria; profijt, proportionaliteit (evenredigheid) en toerekenbaarheid. Als niet wordt voldaan aan de drie criteria komen de kosten niet voor afdwingbaar kostenverhaal op basis van het exploitatieplan in aanmerking.

Tot de kosten die kunnen worden verhaald, behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouw- en woonrijp te maken. Dit zijn de zogenoemde gebiedseigen kosten.

De exploitatiebijdrage bestaat daarnaast uit: plankosten, planschadeposten en procedurekosten (waaronder de gemeentelijke apparaatskosten). Hieronder vallen ook kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, maar wel noodzakelijk zijn voor en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende gebiedsontwikkeling.

De hoogte van de exploitatiebijdrage wordt bepaald aan de hand van een raming van de investeringen, toetsing aan de kostensoortenlijst van het Bro en de rol- en taakverdeling tussen gemeente en de initiatiefnemer.

3. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling

In de structuurvisie is een projectenprogramma opgenomen voor investeringen op het gebied van onder meer groen, water, infrastructuur en kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Dit projectenprogramma wordt periodiek vertaald in een investeringsschema en vastgesteld bij de begrotingsbehandeling.

Ten behoeve van deze investeringen worden bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in rekening gebracht bij grondexploitatie.

De gemeente Drimmelen wil over de periode vanaf vaststelling van deze nota tot en met 31 december 2022 een aantal bijdragen bij ontwikkelaars of bij eigen grondexploitaties in rekening brengen.

De hoogte van de bijdragen worden jaarlijks bepaald aan de hand van het investeringsschema en de woningbouwprognose en andere ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt wel getracht de hoogte van de bijdragen zoveel mogelijk gelijk te houden.

Onderscheid tussen binnenstedelijk gebied en buiten stedelijk gebied (Buitengebied)

Op grond van de provinciale Verordening ruimte is voor ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. Enkel voor het toevoegen van woningen uit de woningcapaciteit, buiten het stedelijk gebied wordt naast de verplichte kwaliteitsverbetering een bijdrage reserve ruimtelijke ontwikkeling per wooneenheid gevraagd.

Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling van derden

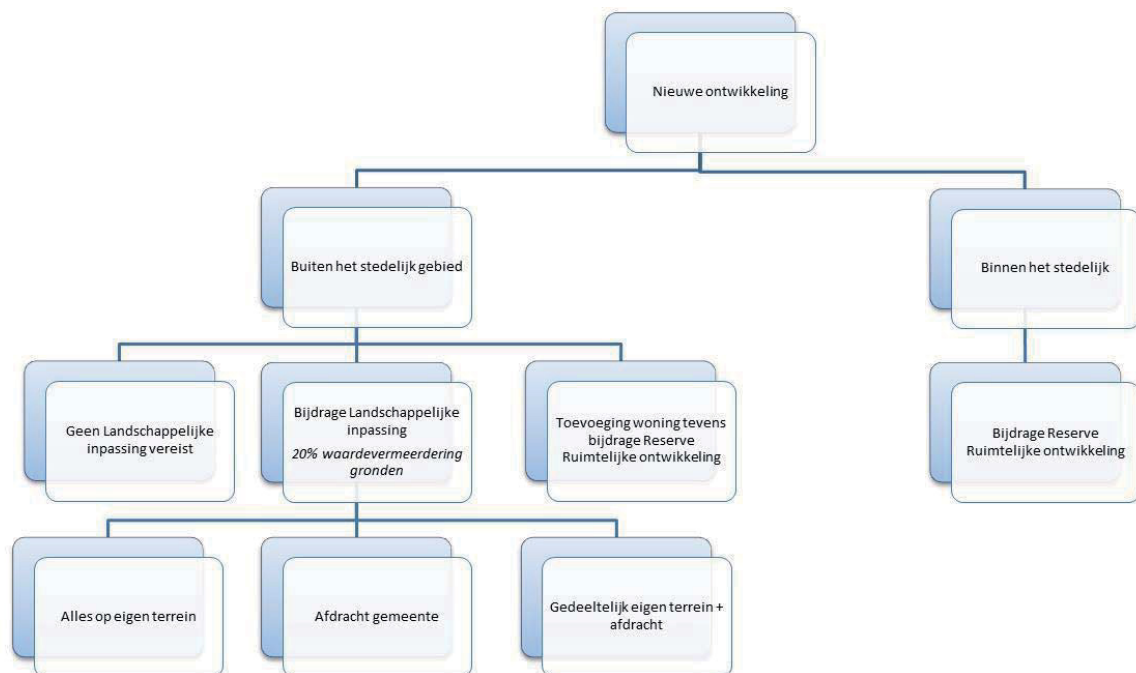
Bij particuliere ontwikkelingen worden de in bijlage 1 opgenomen bijdragen gehanteerd en opgelegd door middel van een anterieure overeenkomst.

Bijdragen gemeentelijke grondexploitaties

Bij gemeentelijke grondexploitaties worden dezelfde bijdragen gehanteerd conform bijlage 1

Stroomschema Kostenverhaal

Er zijn binnen de Nota Kostenverhaal twee stromingen. Binnenstedelijke ontwikkeling en een ontwikkeling in het Buitengebied. Voor het buitengebied geldt dat er bij een nieuwe ontwikkeling 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd wordt op het perceel. Is dit niet mogelijk dan kan dit bedrag geheel of gedeeltelijk worden afgedragen aan de gemeente in de reserve landschappelijke inpassing. Bij elke ontwikkeling (toevoeging) binnenstedelijk geldt dat er een exploitatiebijdrage volgens de Nota Kostenverhaal betaald moet worden. Afwijkingen hierop zijn niet mogelijk zonder een collegebesluit.



Tabel 1: Stroomschema Nota Kostenverhaal

4. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling

Berekening woningequivalent

Om de verhaalbare kosten toe te rekenen aan nieuwe projecten worden de verschillende functies omgezet naar één rekeneenheid, de zogenaamde woningequivalent (weq). Hiervoor is een omrekeningfactor nodig die gelijk staat aan 1 weq (zie tabel 2). Nieuw aan de lijst is de categorie recreatieve woning, die gelijk gesteld wordt aan een goedkope woning. Recreatie wordt als aparte functie gezien, terwijl horeca nu onder bedrijven valt.

| Functie | Omschrijving | Omrekeningsfactor | Eenheid | 1 WEQ = 1 wng |
|--------------------|---|-------------------|---------|---------------|
| Sociale huurwoning | | 4,00 | aantal | 1,00 |
| Recreatiewoning | | 3,00 | aantal | 1,00 |
| Goedkope woning | Inclusief huur boven de sociale huurgrens | 4,00 | aantal | 1,00 |
| Betaalbare woning | | 2,00 | aantal | 1,00 |
| Dure woning | | 1,00 | aantal | 1,00 |

| Functie | Omschrijving | Omrekeningsfactor | Eenheid | 1 WEQ = 100m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| Bedrijven | <i>Binnenstedelijk</i> | 200 | per m ² | 1,00 |
| Agrarisch | <i>Buitengebied</i> | 1.000 | per m ² | 1,00 |
| Recreatie | <i>Binnenstedelijk + buitengebied</i> | 500 | per m ² | 1,00 |
| Detailhandel / kantoren | <i>Binnenstedelijk</i> | 200 | per m ² | 1,00 |
| Maatschappelijk | <i>Binnenstedelijk</i> | 400 | per m ² | 1,00 |

Tabel 2: omrekeningsfactor

Bijdragen woningbouw

Bij de bouw van woningen / appartementen wordt per woning / appartement, waarvoor een planologische procedure moet worden gevolgd en waarvoor (per saldo) een woning wordt onttrokken uit de woningbouwcapaciteit, de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling berekend die voor één wooneenheid geldt. De duurdere woningen dragen relatief meer bij dan de goedkopere woningen. Dit is conform het draagkrachtbeginsel zoals is opgenomen in de Wro.

In tabel 3 zijn de bijdragen per woonequivalent voor de verschillende types opgenomen.

Bijdrage bedrijven (incl. horeca)

De grondprijs bij de bestemming bedrijven is over het algemeen lager dan bij de bestemming wonen.

Gemeente Drimmelen vraagt voor deze ontwikkelingen een bijdrage per m² b.v.o. dat de planologische procedure mogelijk maakt. De bijdrage is opgenomen in tabel 3.

Agrarisch – agrarische bedrijven

De bestemming agrarische bedrijven komt overeen met de bestemming bedrijven. De eigenaar krijgt op zijn kavel ook een bedrijfsfunctie. De gemeente rekent een bijdrage per m² uitgeefbare grond dat de planologische procedure mogelijk maakt. De bijdrage is opgenomen in tabel 3.

Recreatie

Gemeente Drimmelen vraagt voor ontwikkelingen op het gebied van recreatie een bijdrage per m² uitgeefbare grond waarvoor het bestemmingsplan is/wordt gewijzigd dat de planologische procedure mogelijk maakt.. De bijdrage is opgenomen in tabel 3.

Detailhandel/kantoren

De bestemming detailhandel/kantoren is te vergelijken met de bestemming bedrijven. De gemeente rekent net als bij de bestemming Bedrijven een bijdrage per m² b.v.o. dat de planologische procedure mogelijk maakt. De bijdrage is opgenomen in tabel 3.

Maatschappelijk

De gemeente rekent een bijdrage per m² uitgeefbare grond dat de planologische procedure mogelijk maakt. De bijdrage is opgenomen in tabel 3.

Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling per functie

De bijdrage per functie is in onderstaande tabel te zien. Waarbij functies met een lage opbrengstpotentie minder bijdragen dan functies met een hoge opbrengstpotentie.

| Bijdrage per woning | € | 5.000,00 |
|-------------------------|---|--------------------------|
| Sociale huurwoning | € | 1.250,00 per woning |
| Recreatiewoning | € | 1.666,67 per woning |
| Goedkope woning | € | 1.250,00 per woning |
| Betaalbare woning | € | 2.500,00 per woning |
| Dure woning | € | 5.000,00 per woning |
| Overige functies | | |
| Bedrijven | € | 12,50 per m ² |
| Agrarisch | € | 2,50 per m ² |
| Recreatie | € | 5,00 per m ² |
| Detailhandel / kantoren | € | 12,50 per m ² |
| Maatschappelijk | € | 6,25 per m ² |

Tabel 3: Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

5. Bijdrage landschappelijke kwaliteit buitengebied

Bijdrage aan landschappelijke kwaliteit buitengebied

Voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van Brabant is in de Verordening ruimte 2012 artikel 2.2. 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen. Middels dit artikel dienen ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied te worden onderbouwd met de wijze waarop wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit..

In de regionale notitie Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap regio West-Brabant (26 juni 2013) wordt een onderscheid gemaakt tussen een drietal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze drie categorieën zijn overgenomen in de door de raad vastgestelde Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied (13 maart 2014). De exacte omvang/hoogte van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend (20% van de waardevermeerdering van de gronden). In de Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied zijn basisprincipes opgenomen voor deze berekening. Tevens is bepaald hoe de vereiste kwaliteitsbijdrage moet worden uitgevoerd.

Indien de noodzakelijke landschappelijke inpassing en/of aanvullende kwaliteitsverbetering niet (geheel) op de locatie zelf kan worden uitgevoerd, kan door een initiatiefnemer het vereiste resterende bedrag worden gestort in de gemeentelijke Reserve voor landschappelijke inpassing.

Relatie met bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Indien investeringen en/of bijdragen vanuit de Structuurvisie landschappelijke kwaliteit buitengebied van toepassing zijn, dan wordt geen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in rekening gebracht. Uitzondering hierop betreft de bijdrage voor het toevoegen van één of meerdere woning(en) uit de beschikbare woningcapaciteit. De bijdrage per toe te voegen woning wordt in dat geval berekend naast de verplichte bijdrage landschappelijke kwaliteit buitengebied.

6. Bovenwijkse voorziening en bovenplanse verevening

Bovenwijkse voorzieningen

Het uitgangspunt van de gemeente Drimmelen is om kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst. Indien sprake is van bovenwijkse voorzieningen zal de bijdrage daaraan als onderdeel van de anterieure overeenkomst worden overeengekomen.

In het Besluit ruimtelijke ordening is limitatief beschreven welke voorzieningen voor kostenverhaal in aanmerking komen. Het gaat hierbij om de aanleg van een voorziening zoals genoemd in het Bro in artikel 6.2.5 (de 'kostensoortenlijst').

Indien sprake is van een voorziening die niet voor 100% is toe te rekenen aan één exploitatiegebied maar aan meerdere exploitatiegebieden moet worden toegerekend, is sprake van een bovenwijkse voorziening. Een bovenwijkse voorziening is dus een voorziening voor meerdere locaties. De kosten van de aanleg van dergelijke voorzieningen komen voor verhaal in aanmerking.

Deze kosten kunnen zowel anterieur als publiekrechtelijk – middels het vaststellen van een exploitatieplan- worden verhaald.

Veelal betreft het autonome ingrepen dan wel is de relatie met het voorziene ruimtelijke bouwprogramma van beperkte omvang, zodat van bovenwijkse voorzieningen als bedoeld in de Wro beperkt tot geen sprake is.

Binnen de gemeente Drimmelen is de komende jaren een aantal ingrepen in de openbare ruimte voorzien. In de 'Structuurvisie 2033' is het projectenprogramma opgenomen en is een relatietabel opgenomen.

7. Lijst investeringen

Op basis van alle investeringen binnen de gemeente Drimmelen prijspeil 01-09-2018 is een beoordeling gemaakt van welke investeringen er op basis van de drie criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) kunnen worden toegerekend aan de nieuwe projecten. Hieruit is een investeringslijst gekomen die voldoet aan de drie criteria. Deze investeringslijst wordt jaarlijks bij de P&C cyclus herzien.

| Kern | Investering |
|---------------|--|
| Made | Sociaal Cultureel Dorpshart |
| | Verkeersveilig maken Crullaan |
| | Rode Ioperoute |
| | Verkeersveilig maken Haasdijk - Godfriedschalkenstraat |
| | Verkeersveilig maken Zuideindsestraat - Van Gilslaan |
| | Realiseren fietsstraat Plukmadestraat |
| | Stationsstraat |
| Drimmelen | Bypass doorgaand verkeer Drimmelen (Structuurvisie 2033) |
| | Pontverbinding haven Drimmelen-Hofmanplaat |
| | Biesbosch (Staatsbosbeheer) |
| | Beverpad |
| Lage Zwaluwe | Omleidingsroute Lage / Hooge Zwaluwe (rondweg) |
| | Inrichting Amerzone, einde Biesboschweg |
| | Verkeersveilig maken Ganshoeksingel |
| Hooge Zwaluwe | Aansluiting Zoutendijk - Horenhilsedijk |
| | Aansluiting Zoutendijk - Provinciale weg |
| Terheijden | Centrumroute (excl riolering) |
| | Hoofdstraat (fietsveilig) |
| | Verkeersveilig maken Zeggelaan |
| | Moerdijkseweg |
| Wagenberg | Parallelweg Wagenberg |
| Algemeen | Ecologische VerbindingsZone Hamseweg e.o. |
| Algemeen | Ecologische VerbindingsZone tussen Mark en Haven |
| Algemeen | Groenstructuur (Structuurvisie 2033) |