

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 124433

Documentnummer: 124435

Indiener: het college, S.J. Lap

Datum: 26 juli 2022

Portefeuille(s): Gebiedsontwikkeling

Portefeuillehouder(s): S.J. Lap / P. van Bergen

Begrotingsprogramma: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Begrotingsdoel: 1. Voldoende en passend woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige inwoners

Contactpersoon: drs. G.A. Jansen

Tel.nr.: 0321-388933

Email adres: g.jansen@dronten.nl

Onderwerp Nota Kostenverhaal 2022 (zaaknummer 225115)/ Addendum (zaaknummer 225117) op de Structuurvisie Dronten 2030 en Structuurvisie Hanzekwartier

Samenvatting

Met de nota kostenverhaal wordt financiële regie gevoerd op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Op basis van de nota kostenverhaal kan de gemeente kosten verhalen voor bovenwijkse ruimtelijke investeringsprojecten (in de openbare ruimte) waarvan ontwikkelingsprojecten van derden (mede) profiteren. Ook kan de gemeente bijvoorbeeld eisen dat ontwikkelingen van derden bijdragen aan het realiseren van gemengde wijken. Dit kan middels het toepassen van bovenplanse verevening. Hoe dit allemaal exact werkt wordt in deze nota uitgelegd. In de nota wordt ingegaan op de systematiek van kostenverhaal, welke uitgangspunten en principes worden gehanteerd. Daarna worden de verschillende te verhalen kostensoorten toegelicht. Vervolgens wordt dieper ingezoomd op de gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en de bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. Tot slot wordt ingegaan op de overgangsbepalingen voor de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023.

De belangrijkste wijzingen in deze nota zijn hieronder benoemd:

- Actualisatie maatregelenlijst + bijbehorende aanpassingen aan de structuurvisie 2030 en structuurvisie Hanzekwartier in addendum.
- Actualisatie programma (woningaantallen en bedrijventerreinen)
- Aanpassingen berekeningsystematiek van de plankosten naar "Regeling plankosten exploitatieplan".
- Toevoeging van equivalenten voor doelgroepen als "Maatschappelijk en zorg, arbeidsmigrantenhuisvesting, studentenwoningen en ouderenhuisvesting".
- Toevoeging eigen maatregelenlijst buitengebieden + toevoeging kaart ter weergave gebiedsgrenzen.
- Vereveningsfonds Hanzekwartier voorzien van actuele uitgangspunten.
- Herzien berekeningssystematiek ruimtelijke bijdrage zodat deze onderbouwd is. Volgens gelijke methode als bovenwijkse voorziening. Volgend de Omgevingswet.
- Toevoeging Leefbaarheid en energietransitie/ klimaatadaptie onder ruimtelijke bijdragen
- Toevoeging wijzigingen en toelichting (+ overgangsbepaling) Omgevingswet.

Bijlage(n):



De nota kostenverhaal 2022 is een actualisatie van de nota kostenverhaal 2014. In 2016 is de nota kostenverhaal eveneens geactualiseerd in verband met de gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van BBV-voorschriften. In de nota kostenverhaal 2022 is reeds geanticipeerd op de Omgevingswet die naar verwachting begin volgend jaar in werking zal treden. Ook zijn de ontwikkelingen rond het Hanzekwartier in de nota verwerkt. Daarnaast is in de nota kostenverhaal 2022 een actueel overzicht opgenomen van de lopende projecten en de projecten welke nog in uitvoering zullen worden genomen en waarvoor kostenverhaal zal worden toegepast. Eveneens is nadere invulling gegeven aan de bovenplanse verevening voor de omgeving, landschap en natuur.

De raad van de gemeente Dronten heeft voorts op 29 november 2012 de Structuurvisie Dronten 2030 (hierna: Structuurvisie 2030) vastgesteld en op 26 april 2012 de Structuurvisie voor het Hanzekwartier in Dronten. Inmiddels is er weer enige tijd verstreken en dienen deze structuurvisies te worden geactualiseerd, aangezien na de vaststelling van deze structuurvisies in de gemeente Dronten voor diverse locaties en op diverse gebieden, nieuw beleid is ontwikkeld. Dit nieuwe beleid is onder meer van invloed op de mobiliteit, de leefbaarheid en de bereikbaarheid in de gemeente Dronten. Daarnaast heeft het nieuwe beleid invloed op het versterken van het landschap en de ontwikkeling van nieuwe natuur zoals beschreven in de Structuurvisie 2030. Het nieuwe beleid heeft geleid tot het uitvoeren van een aantal nieuwe concrete initiatieven en projecten, die in het addendum zijn beschreven bij het kopje "Bovenwijkse voorzieningen/ Bovenplanse kosten" en "Ruimtelijke ontwikkelingen".

De nieuwe initiatieven en projecten, dienen in een structuurvisie te worden beschreven aangezien het anders niet mogelijk is om voor deze nieuwe initiatieven en projecten kostenverhaal toe te passen.

Dit addendum heeft als doel een aanvulling te zijn op de hierboven genoemde bestaande structuurvisies. De inhoud van de Structuurvisie Dronten 2030 en van de Structuurvisie Hanzekwartier zelf wordt door dit addendum niet gewijzigd. Wel wordt de aanduiding van kosten die worden verhaald, zijnde de gebiedseigen kosten en de plangebied overstijgende kosten, bestaande uit (1) kosten voor bovenwijkse voorzieningen en (2) bovenplanse kosten en (3), bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, nu gelijk getrokken met de systematiek in de nota kostenverhaal 2022. Binnen de bestemmingsreserve Ruimtelijke ontwikkeling komt er 1 nieuw fonds bij: leefbaarheid en energietransitie/ klimaatadaptie naast de reeds bestaande: (I) mobiliteit en bereikbaarheid en (II) landschapsversterking en nieuwe natuurontwikkeling waarin de te ontvangen bijdragen worden opgenomen. Deze bijdragen worden weer aangewend ter (gedeeltelijke) dekking van de kosten voor het uitvoeren van de initiatieven/ projecten.

Voorstel

De raad besluit:

1. De nota Kostenverhaal 2022 (zaaknummer 225115) vast te stellen;
2. Het addendum (zaaknummer 225117) op de Structuurvisie Dronten 2030 en Structuurvisie Hanzekwartier vast te stellen.

Inleiding

De Nota Kostenverhaal kent zijn oorsprong in 2014. In 2016 is de nota kostenverhaal eveneens geactualiseerd in verband met de gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied



van BBV-voorschriften. In de nota kostenverhaal 2022 is reeds geanticipeerd op de Omgevingswet die naar verwachting (eind) dit jaar in werking zal treden. Ook zijn de ontwikkelingen rond het Hanzekwartier in de nota verwerkt. Daarnaast is in de nota kostenverhaal 2022 een actueel overzicht opgenomen van de lopende projecten en de projecten welke nog in uitvoering zullen worden genomen en waarvoor kostenverhaal zal worden toegepast. Eveneens is nadere invulling gegeven aan de bovenplanse verevening voor de omgeving, landschap en natuur.

In april 2012 en eind 2012 heeft uw raad de Structuurvisie Hanzekwartier en de Structuurvisie Dronten 2030 vastgesteld. Deze documenten schetsen de ruimtelijke toekomstvisie van de gemeente Dronten en in het bijzonder het ontwikkelgebied Het Hanzekwartier. In deze structuurvisies is opgenomen op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Dronten en is tevens aangegeven welk instrumentarium daarvoor nodig is. In de nota kostenverhaal worden de principes van kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en bijdragen ruimtelijke ontwikkeling nader uitgewerkt.

Nota kostenverhaal in het kort

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijke besluit nog niet is genomen, dient de gemeente kostenverhaal te verzekeren. In het geval de gemeente de gronden in eigendom heeft, kan zij middels gronduitgifte van bouwrijpe gronden en het opnemen van de toegerekende kosten aan bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening in de grondexploitatie, kostenverhaal verzekeren. In het geval dat een derde grondeigenaar is, kan kostenverhaal worden verzekerd door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar. De nota kostenverhaal zal daarbij als onderlegger worden gehanteerd. Mochten de gemeente en de grondeigenaar geen overeenstemming bereiken over de inhoud van de anterieure exploitatieovereenkomst, kan de gemeente besluiten om een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het nemen van het ruimtelijke besluit om daarmee kostenverhaal voor zover mogelijk alsnog te verzekeren. Ook hierbij is de nota kostenverhaal van belang.

In de nota worden de kosten van de bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt proportioneel aan de nog te realiseren woningbouwprojecten en bedrijfskavels toegerekend. Bij het bepalen van het aandeel profijt van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de mate waarin reeds bestaande woningen en bedrijven profiteren van de te realiseren bovenwijkse voorzieningen. Toegerekende kosten aan bestaande woningen en bedrijfskavels kunnen niet worden verhaald op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op gronden van derden. Naast het toerekenen van kosten van bovenwijkse voorzieningen kan sprake zijn van bovenplanse kosten indien de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling afwijkt van opgenomen ruimtelijke doelstelling.

Van de toegerekende kosten aan de nog te realiseren woningen, bedrijventerrein en andere bouwplannen, kunnen de kosten worden verhaald op derden, indien het ruimtelijke besluit waarmee de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt nog niet is genomen. De in deze nota toegerekende kosten aan bovenwijkse voorzieningen kunnen niet achteraf alsnog worden opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties.

Argumenten

1.1 De nota kostenverhaal geeft uitvoering aan de structuurvisies Dronten 2030 en Hanzekwartier, en het addendum op deze structuurvisies.

De structuurvisie Dronten 2030 en Hanzekwartier vormen het juridische kader voor de



gestelde principes voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen, het toepassen van bovenplanse verevening en het vragen van bijdragen ruimtelijke ontwikkeling.

In de nota kostenverhaal zijn deze principes nader uitgewerkt en zijn de kosten berekend voor de op dit moment bekende ontwikkelingsprojecten. De nota kostenverhaal geeft de gemeente Dronten een instrument waardoor beter financiële regie kan worden gevoerd op ruimtelijke ontwikkelingsplannen van derden. Door de toerekening van kosten aan de ontwikkelingsprojecten in de nota kostenverhaal op te nemen wordt rekening gehouden met het dynamische karakter van de ruimtelijke ontwikkelingen.

1.2 De nota kostenverhaal geeft duidelijkheid omtrent de toe te rekenen kosten.

In de nota kostenverhaal worden de kosten voor bovenwijkse voorzieningen berekend en worden de bovenplanse vereveningsprincipes nader toegelicht zodat objectief en transparant kan worden bepaald welke kosten aan de verschillende ruimtelijke ontwikkelingsprojecten dienen te worden toegerekend. Of de toegerekende kosten (geheel) kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan is afhankelijk van het exploitatieresultaat. Ook geeft de nota beter inzicht in de gemeentelijke plan- en apparaatskosten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

1.3 De nota is een geactualiseerde versie van de nota kostenverhaal 2016.

De actualisatie per 2022 betreft aanpassingen naar aanleiding van de omgevingswet en de ontwikkelingen rond de woningbouw ontwikkelingen in het Hanzekwartier. Verder zijn de investeringsprojecten geactualiseerd waarvoor het kostenverhaal van toepassing is. De nota is daarbij afgestemd om het addendum waarin de nieuwe initiatieven en projecten zijn opgenomen. Voor het Hanzekwartier is de bovenplanse verevening uitgewerkt en verder toegelicht. Ook is aangegeven wat de invoering van de Omgevingswet per 1 juli 2022 betekent en is een overgangsbepaling opgenomen.

2.1 Het vaststellen van het addendum op de Structuurvisies Dronten 2030 en Hanzekwartier is noodzakelijk om een rechtsgrondslag te hebben voor het verhalen van kosten voor nieuwe projecten en/of initiatieven, die in het addendum worden aangeduid als bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het verhalen van een bijdrage voor bovenplanse kosten is het noodzakelijk een fonds in te stellen welk fonds aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van dat fonds komen. Daarnaast dient voor het verhalen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen aan een aantal vereisten te worden voldaan:

1. de ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn opgenomen in een vastgestelde structuurvisie;
2. de bestedingen ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen dienen inzichtelijk te worden gemaakt;
3. er dient samenhang te zijn tussen de ruimtelijke ontwikkeling en het exploitatiegebied dat bijdraagt aan de kosten voor de ruimtelijke ontwikkeling. De samenhang tussen de ruimtelijke initiatieven en de exploitatiegebieden die hieraan moeten bijdragen, is in het addendum nader uitgewerkt.

Kantttekeningen, risico's en alternatieven

Kantttekeningen en (financiële) risico's

Op basis van wet Ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht kostenverhaal te plegen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Alternatieven/ scenario's

Er is geen alternatief



Participatie

Voor dit voorstel is er geen participatie traject van toepassing.

Financiële gevolgen

In 2014 zijn de volgende bestemmingsreserves ingesteld:

1. Een bestemmingsreserve Bovenwijkse voorzieningen;
2. Een bestemmingsreserve Bovenplanse verevening;
3. Een bestemmingsreserve Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

In 2016:

4. de bestemmingsreserve Verevening Hanzekwartier.

Conform de spelregels in de Nota Reserve en Voorzieningen worden deze reserves gemuteerd. Dotatie vindt plaats als op basis van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan de kosten benoemd in de nota worden verhaald op derden.

Binnen het ontwikkelgebied Hanzekwartier worden voor de diverse deelontwikkelingen de toe te rekenen bovenplanse kosten verevenend tussen de diverse deelontwikkelingen. Dit zoals omschreven in de nota. Bij winstneming binnen de grondexploitaties Hanzekwartier vindt dotatie plaats van deze winst aan de bestemmingsreserve Hanzekwartier. Dit ter dekking van de grondexploitaties met een tekort.

Duurzaamheid

Er is een nieuw fonds “Leefbaarheid en energietransitie/ klimaatadaptie” ingesteld die zich richt op het revitaliseren van winkelgebieden, het versterken van elektrische concepten zoals laadpalen en zonneparken. Deze kosten zullen breed door de gemeente gemaakt worden met oog op het verbeteren van de leefbaarheid en het verduurzamen van de gemeente (zie ook hoofdstuk 7 van de nota).

Communicatie en vervolgproces

De aankondiging van de geactualiseerde nota is besproken met de stuurgroep Omgevingswet op 9 december 2021. Op 22 december 2021 is de raads werkgroep Omgevingswet geïnformeerd. Planning is de raad het besluit te laten nemen in de raadsvergadering van september 2022. We zullen de nota en het addendum ook publiceren op de website van de gemeente Dronten.

Evaluatie

Indien er door wetswijziging in het kader van de Omgevingswet of andere aanleidingen aanpassingen nodig zijn dan wordt de nota herschreven. Tot dan geldt de overgangsbepaling zoals opgenomen in de wetgeving voor de invoering van de Omgevingsvisie. Bedoeling is wel de lijst van de kosten voor de te verhalen bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling jaarlijks te updaten.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

De nota is nodig om regie te voeren op de wettelijk te verhalen kosten bij ruimtelijke ontwikkelingen. En heeft daarmee dus een directe relatie met de groei van de gemeente als het gaat om bijvoorbeeld werkgelegenheid (Economische Visie) en aantal woningen (Woonvisie).

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van:



Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

Afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening;

De Omgevingswet (Ow),

Afdeling 13.6 "Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen" en het Omgevingsbesluit Artikel 8 ev.

Bijlagen

Bijlage(n) bij dit voorstel:

1. Nota Kostenverhaal 2022 (zaaknummer 225115)
2. Addendum Structuurvisie Dronten 2030 en Structuurvisie Hanzekwartier (zaaknummer 225117)

De Secretaris,

De Burgemeester,



