



Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Lingewaard 2013

**Afdeling Beleids- en Projectontwikkeling
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 mei 2013**

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	3
1.3	Leeswijzer	3
1.4	Begrippenlijst	4
2	Wettelijk kader	6
2.2	Hoofdpijnen Wet ruimtelijke ordening afdeling 6.4	6
2.2.1	Kostenverhaal	6
2.2.2	Het exploitatieplan	7
2.2.3	Overeenkomsten	7
2.3	Ruimtelijke ontwikkelingen	9
2.3.1	Onderscheid privaatrechtelijk en publiekrechtelijk spoor	9
2.3.2	Onderscheid bovenwijkse voorzieningen	10
2.3.3	Samenvatting	10
3	Gemeentelijk beleid	11
3.1	Anterieure overeenkomsten	11
3.1.1	Betaling bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen	11
4	Fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen	12
4.1	Investeringsprogramma	12
4.2	Toedeling	15
4.2.1	Algemeen	15
4.2.2	Werkwijze	15
4.2.3	Voorbeeldberekening	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten bij gebiedsontwikkelingen verplicht de daarmee samenhangende kosten te verhalen. Dit kan op verschillende manieren. Indien de gemeente de te ontwikkelen gronden zelf in eigendom heeft en na het bouw- en woonrijp maken ervan de grond uitgeeft, kunnen de kosten verrekend worden in de uitgifteprijs. Echter, lang niet altijd heeft de gemeente de gronden in een te ontwikkelen gebied zelf in eigendom. De kosten die de gemeente maakt om het openbaar gebied aan te leggen en om de planologische procedure te voeren dienen dan op een andere wijze te worden verhaald dan op basis van uitgifte van die gronden. De Wro biedt hiertoe verschillende mogelijkheden.

Kort gezegd kan de gemeente ten behoeve van het kostenverhaal een overeenkomst (grondexploitatieovereenkomst) sluiten met de grondeigenaren. Daarin dient op een onderbouwde wijze afgesproken te worden welk deel van de kosten voor realisatie van het openbaar gebied door die betreffende eigenaar wordt bijgedragen. Indien met een dergelijke eigenaar niet tot overeenstemming kan worden gekomen verplicht de Wro gemeenten een zogeheten exploitatieplan vast te stellen tezamen met de vaststelling van bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Op basis van dit exploitatieplan moeten gemeenten dan bij eigenaren met wie geen overeenstemming is bereikt bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen een betalingsvoorschrift opnemen. Die partijen zijn dan verplicht de gemeente een bijdrage te leveren conform dat betalingsvoorschrift.

Ten behoeve van twee specifieke kostenposten zijn gemeenten, voor het kostenverhaal conform de Wro, verplicht een basis hiervoor op te nemen in de gemeentelijke structuurvisie. Deze kostenposten zijn de zogeheten “bovenplanse verevening” en de zogeheten “bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen”.

Deze basis is nodig voor het sluiten van een overeenkomst. De gemeente Lingewaard heeft die basis gelegd in de op 31 mei 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022. De in de structuurvisie gelegde basis is met name kwalitatief van aard. De kwantitatieve uitwerking vindt in de onderhavige nota plaats.

Zoals in de structuurvisie is aangegeven zijn er binnen de gemeente, voor zover op basis van de structuurvisie nu bekend is, geen locaties bekend die in aanmerking komen voor bovenplanse verevening. Daarom beperkt deze nota zich alleen tot de “bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen”.

Mocht bovenplanse verevening in de toekomst aan de orde zijn, dan zal voor wat betreft deze kostenpost de uitvoeringsparagraaf in de structuurvisie worden aangepast en zullen wij hiervoor een afzonderlijke nota “bovenplanse verevening” opstellen.

1.2 Doel

Het doel van deze nota is het op praktische wijze uitwerken van de reeds in de gemeentelijke structuurvisie gelegde basis om kostenverhaal voor de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften vanuit de Wro.

1.3 Leeswijzer

In deze nota wordt in hoofdstuk 2 eerst ingegaan op het wettelijke kader, zoals dat geldt in relatie tot deze nota. Hierbij wordt de kostenpost “bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen” geschetst alsmede het onderscheid aangegeven met een derde kostenpost (bovenwijkse voorzieningen), die in de praktijk lijkt op de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, maar waar ten behoeve van het kostenverhaal een nadrukkelijk onderscheid gemaakt moet worden.

In dit kader wordt in hoofdstuk 3 een gemeentelijke voorkeur uitgesproken voor de wijze van kostenverhaal in het geval de gemeente de gronden zelf niet in eigendom heeft.

Hoofdstuk 4 gaat specifiek in op het beleid omtrent de kostenpost “bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen”. Aan de hand van de ramingen, zoals opgenomen in het investeringsprogramma ruimtelijke ontwikkelingen, het aantal bestaande woningen per kern en het aantal nieuw te realiseren woningen per kern wordt berekend hoe hoog de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen voor een nieuw te realiseren woning per ruimtelijke ontwikkeling afgedragen dient te worden aan het in te stellen fonds ruimtelijke ontwikkelingen.

Genoemde bedragen in deze nota zijn exclusief BTW en op prijspeil 1 januari 2013 tenzij anders vermeld. Deze nota wordt jaarlijks herzien.

1.4 Begrippenlijst¹

Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst over grondexploitatie, die wordt gesloten tussen de gemeente en een particuliere eigenaar vóór de vaststelling van een exploitatieplan;

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

Een financiële vergoeding van een initiatiefnemer aan de gemeente voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen, als bedoeld in artikel 6.24, lid 1, sub a Wro;

Bovenwijkse voorziening

Een voorziening, die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden;

Bovenplanse verevening

Het, naast de kosten, bijdragen vanuit winstgevendende exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie in een ander exploitatiegebied;

Exploitatiebijdrage

De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via een omgevingsvergunning, aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie;

Exploitatiegebied

Een als zodanig aangewezen gebied in het exploitatieplan;

Exploitatieplan

Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Kostensoortenlijst

De lijst, zoals opgenomen in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening, die een overzicht geeft van kosten die op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden verhaald op de initiatiefnemer van een ontwikkelingslocatie;

Posterieure overeenkomst

Een overeenkomst over grondexploitatie, die wordt gesloten tussen de gemeente en een particuliere eigenaar na de vaststelling van een exploitatieplan;

Profijt

Een ontwikkellocatie ondervindt nut van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie. De wetgever gaat ervan uit dat bijvoorbeeld het opheffen van een stankcirkel binnen een gebied ten gunste komt van het gehele plangebied en niet een gedeelte ervan;

¹ Gebaseerd op de begrippenlijst in de handreiking Grondexploitatiewet 2011, ISBN 9789012571012

Proportionaliteit

Indien meerdere gebieden profijt hebben bij een werk, maatregel of voorziening moeten de kosten naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aanduiden langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld;

Toerekenbaarheid

Er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en te maken kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakte ten behoeve van dat plan;

2 Wettelijk kader

In dit hoofdstuk wordt het wettelijk kader, waarbinnen deze nota is opgesteld, geschetst.

Eerst wordt in algemene zin een toelichting gegeven op de werking van de Wro. Daarna wordt specifiek ingezoomd op de kostenpost “bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen” waar het in deze nota over gaat. Daarbij wordt nog de relatie gelegd met een derde specifieke kostenpost (bovenwijkse voorzieningen) uit de Wro die in de praktijk lijkt op de in deze nota bedoelde kostenpost maar daar uitdrukkelijk van onderscheiden dient te worden. Er wordt afgesloten met een overzichtstabel.

2.2 Hoofdpijnen Wet ruimtelijke ordening afdeling 6.4

Voor deze nota is met name afdeling 6.4 van de Wro van belang. Overige afdelingen van de Wro worden hier dan ook niet behandeld.

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten bij gebiedsontwikkelingen verplicht de daarmee samenhangende kosten te verhalen. De wet biedt hiertoe verschillende mogelijkheden.

In het onderstaande wordt eerst kort ingegaan op de achtergrond van het kostenverhaal.

Vervolgens wordt ingegaan op de mogelijkheid tot het vaststellen van een zogeheten exploitatieplan ten behoeve van het kostenverhaal. Daarna wordt ingegaan op de mogelijkheid tot het sluiten van een overeenkomst. Kostenverhaal via uitgifte van grond (zoals met name bij de bedrijventerreinen) is ook een mogelijkheid. Dit kan alleen als de gemeente de gronden zelf in eigendom heeft. In het kader van deze nota is die mogelijkheid echter minder van belang en wordt daarom niet apart behandeld.

2.2.1 Kostenverhaal

Bij de ontwikkeling van een plangebied geldt dat diverse investeringen gedaan moeten worden om die ontwikkeling mogelijk te maken. Bestaande gebouwen dienen eventueel gesloopt te worden, de grond dient bouw- en woonrijp gemaakt te worden en ook kosten voor de planontwikkeling (waaronder gemeentelijke interne kosten) vallen onder de kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het gebied.

In een traditioneel ontwikkelingsproces is het de gemeente die bovengenoemde werkzaamheden uitvoert. Heeft de gemeente de gronden zelf in eigendom (bijvoorbeeld bij de bedrijventerreinen) dan kan de gemeente deze kosten financieren doordat, nadat de grond bouwrijp is gemaakt, deze wordt uitgegeven aan bouwende partijen. De opbrengsten die daaruit ontstaan kunnen worden ingezet om de kosten te dekken.

Bovengenoemde mogelijkheid kan alleen worden uitgevoerd indien de gemeente de grond ook daadwerkelijk in eigendom heeft en kan uitgeven. In de meeste gevallen heeft de gemeente de gronden, of onderdelen daarvan, binnen een plangebied niet in eigendom.

Ontwikkende partijen kunnen, indien zij daartoe in staat en bereid zijn, de bij haar in eigendom zijnde gronden zelfstandig ontwikkelen. Indien zij dit doen conform het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit, kan de gemeente niet onteigenen.

In de praktijk kan het zo zijn dat een partij een onderdeel van een gebied in eigendom heeft, daarop bijvoorbeeld woningen realiseert en daarvan de opbrengsten genereert. De verkoop van de woningen is echter alleen mogelijk indien het omliggende openbaar gebied ook wordt ingericht. Dit openbaar gebied kan overigens ook op het grondeigendom van de betreffende grondeigenaar zelf liggen. Indien het de gemeente is die dat openbaar gebied inricht is zij, conform de Wro, verplicht om deze kosten te verhalen. Dit is ook redelijk omdat de opbrengsten die de betreffende particuliere grondeigenaar door de verkoop van de woningen realiseert, alleen mogelijk zijn doordat ook kosten gemaakt worden om het omringend openbaar gebied in te richten. Dit is waar het de term kostenverhaal op doelt en waartoe de Wro gemeenten verplicht.

2.2.2 Het exploitatieplan

Één van de mogelijkheden om kosten te verhalen is de vaststelling van een exploitatieplan. Afdeling 6.4 Wro vangt in artikel 6.12 Wro aan met de verplichting voor gemeenten om een exploitatieplan vast te stellen indien een bouwplan wordt vastgesteld voor gronden die daartoe bij algemene maatregel van bestuur (artikel 6.2.1 Bro) zijn aangewezen. In veel gevallen betreft het hierbij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin bouwplannen worden mogelijk gemaakt, maar ook andere ruimtelijke besluiten kunnen tot deze verplichting leiden.

Onderdeel van het exploitatieplan is een exploitatieberekening. In deze berekening wordt vastgelegd welke kosten en opbrengsten in het gebied gerealiseerd worden. De fictie daarbij is dat de gemeente het gehele plangebied integraal realiseert. Het verdelen van de met de gebiedsontwikkeling samenhangende grondkosten over de verschillende grondeigenaren vindt vervolgens plaats naar rato van de door de verschillende partijen te realiseren grondopbrengsten. Indien een partij geen bouw mogelijkheden krijgt hoeft hij dus ook niet mee te betalen. Bovendien hoeven partijen slechts mee te betalen tot maximaal de grondopbrengsten, zoals die op hun grondeigendom te realiseren zijn. Het te betalen bedrag wordt vervolgens als betalingsvoorschrift opgenomen in de door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning. Die partij is dan verplicht dat bedrag te betalen en daarmee heeft de gemeente (een deel van) haar kosten verhaal.

2.2.3 Overeenkomsten

Hoewel afdeling 6.4 Wro aanvangt met de verplichting voor gemeenten om een exploitatieplan vast te stellen op basis waarvan kosten verhaal kunnen worden, is dit niet het uitgangspunt van de Wro. Lid 2 van artikel 6.12 Wro bepaalt dat de gemeente niet verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen als, onder meer, het verhaal van kosten op andere wijze verzekerd is.

In het geval van de ontwikkelende partij als genoemd in paragraaf 2.2.2 is deze andere wijze van verzekeren het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst met die partij waarin dan onder meer is opgenomen welke bijdrage de ontwikkelende partij zal betalen aan de realisatie van het openbaar gebied.

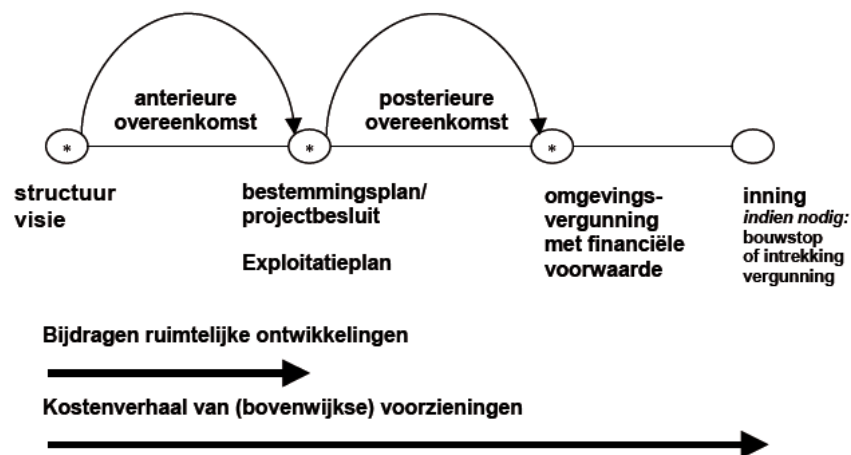
Ondanks het maken van dergelijke afspraken kan het voor de gemeente nog steeds noodzakelijk zijn om een exploitatieplan vast te stellen. In sommige gevallen zullen meerdere ontwikkelende partijen in het gebied actief zijn. Indien de gemeente dan niet met iedere partij een overeenkomst heeft gesloten is zij verplicht alsnog een exploitatieplan vast te stellen om ook bij die partijen met wie geen overeenkomst is gesloten, kosten te verhalen. Ook na de vaststelling van een exploitatieplan kan de gemeente nog steeds op minnelijke wijze tot overeenstemming met die partij komen. De alsdan te sluiten overeenkomst wordt dan aangeduid als posterieure overeenkomst, dit in tegenstelling tot de anterieure overeenkomst, welke wordt gesloten voordat een exploitatieplan is vastgesteld.

Samengevat zijn er drie mogelijkheden waarvan de eerste het uitgangspunt is van de Wro:

- a. kostenverhaal op basis van minnelijke overeenstemming zonder of voorafgaand aan de vaststelling van een exploitatieplan via een anterieure overeenkomst;
- b. kostenverhaal op wettelijke basis door het opnemen van een betalingsvoorschrift, op basis van een vastgesteld exploitatieplan, bij de afgifte van de omgevingsvergunning;
- c. kostenverhaal op basis van minnelijke overeenstemming na vaststelling van een exploitatieplan via een posterieure overeenkomst.

In het onderstaand schema is het kostenverhaal op grond van de Wro schematisch weergegeven.

Schema 2.1



Deze nota heeft betrekking op mogelijkheid a.

Kostenverhaal op basis van een vastgesteld exploitatieplan (mogelijkheid b) is alleen mogelijk voor wat betreft de kosten, zoals deze zijn opgenomen in de zogenaamde kostensoortenlijst (artikel 6.2.5 Bro). De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is niet in deze kostenlijst opgenomen, waardoor het verhaal van deze kosten door middel van het exploitatieplan niet mogelijk is. Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is dus een vrijwillige" bijdrage. Ook onderdeel c is niet van toepassing, omdat voor een dergelijke posterieure overeenkomst geldt dat alsnog moet worden voldaan aan het gestelde in het dan reeds vastgestelde exploitatieplan. Die overeenkomst mag daarvan niet afwijken en mag geen elementen bevatten die geregeld hadden kunnen worden in een exploitatieplan, maar waarbij dat niet is gebeurd.

2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

De Wro geeft voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen aan dat ten behoeve van het kostenverhaal een basis dient te worden gelegd in een gemeentelijke structuurvisie. In algemene zin betreft dit een kostenpost die niet direct is te relateren aan één specifieke ontwikkeling, maar die wel van belang is om alle specifieke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Indien een dergelijke basis voor deze kostenpost niet is vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie kunnen deze kosten niet anterieur verhaald worden. De gemeente Lingewaard heeft die basis gelegd in de structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022, zoals vastgesteld op 31 mei 2012 en werkt deze uit in de onderhavige nota. Het artikel uit de Wro is hier geciteerd.

Artikel 6.24, lid 1, sub a Wro

Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake financiële bijdragen aan de grondexploitatie, alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Noch in de Wro noch in de Kamerstukken is het begrip “ruimtelijke ontwikkeling” gedefinieerd. Aan de Kamerbehandeling kunnen wel voorbeelden worden ontleend. Een voorbeeld van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied. De gemeente Lingewaard heeft in kwalitatieve zin in haar structuurvisie reeds aangegeven welke elementen onder deze kostenposten vallen. Daarmee voldoet de gemeente op de juiste wijze aan de eisen als gesteld in bovengenoemd artikel om kosten te kunnen verhalen.

2.3.1 Onderscheid privaatrechtelijk en publiekrechtelijk spoor

In de voorgaande paragraaf is toegelicht dat gemeenten zowel via het sluiten van overeenkomsten kosten kunnen verhalen als door het vaststellen van een exploitatieplan. Als het verzekeren van kostenverhaal is gebeurd door het sluiten van overeenkomsten dan wordt dit aangeduid als het verzekeren van het kostenverhaal via het privaatrechtelijk spoor. Indien de kosten worden verhaald door het opnemen van een betalingsvoorschrift in de omgevingsvergunning op basis van een vastgesteld exploitatieplan dan wordt dit aangeduid als kostenverhaal via het publiekrechtelijk spoor. Dit onderscheid is terug te zien in het eerder genoemd artikel 6.24 Wro.

Ten aanzien van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen omschrijft artikel 6.24 Wro dat daarover in het kader van overeenkomsten afspraken gemaakt mogen worden mits daartoe een basis is gelegd in een structuurvisie. Bij het verhalen van kosten via overeenkomsten gaat het om privaatrechtelijk kostenverhaal.

Gezien het bovenstaande is het van belang om in te zien dat bij anterieure onderhandelingen (privaatrechtelijk spoor) bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gevraagd. De gemeente mag en zal dit doen, omdat daartoe de basis is gelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Bij het opstellen van een exploitatieplan (publiekrechtelijk spoor) kan deze kostenpost niet opgenomen worden. In de volgende hoofdstukken wordt duidelijk welke elementen precies onder deze kostenpost vallen.

2.3.2 Onderscheid bovenwijkse voorzieningen

In de praktijk wordt ook nog de term bovenwijkse voorzieningen (in tegenstelling tot en naast bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen) gehanteerd. Hiermee wordt bedoeld op kosten zoals omschreven in artikel 6.13, lid 6 Wro. De gemeentelijke structuurvisie omschrijft ook voor die kosten concreet welke elementen daaronder vallen. Van belang is te constateren dat voor deze kosten de wet geen basis in een gemeentelijke structuurvisie vereist om ze toch te kunnen verhalen (zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk). Zekerheidshalve is er in de structuurvisie voor gekozen om de bovenwijkse voorzieningen toch in de uitvoeringsparagraaf te benoemen en hiervoor een onderbouwing op te nemen.

Er dient wel aan andere criteria uit de wet te worden voldaan (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, de zogenaamde P-T-P criteria). Dit geldt wettelijk gezien niet voor de kostenpost “bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen” maar, gelet op de transparantie en rechtszekerheid, is wel aan te bevelen om hier rekening mee te houden.

Voor de volledigheid wordt hier nog opgemerkt dat voor alle kostenposten die kunnen worden opgenomen in een exploitatieopzet (publiekrechtelijk spoor) geen basis nodig is in een gemeentelijke structuurvisie. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt welke kostenposten mogen worden opgenomen in een exploitatieplan. In het privaatrechtelijk spoor is de gemeente niet aan deze lijst gebonden.

2.3.3 Samenvatting

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van dit hoofdstuk.

Tabel 2.2

Kostenpost	Wro	Basis gelegd in gemeentelijke Structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022	P-T-P criteria van toepassing	Type kostenverhaal
Bovenplanse verevening	Art. 6.13, lid 7	ja	ja	Publiekrechtelijk via Exploitatieplan dan wel privaatrechtelijk via anterieure overeenkomst
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen	art. 6.24, lid 1 onder a	ja	nee	privaatrechtelijk via anterieure overeenkomst
Bovenwijkse Voorzieningen	art. 6.13, lid 6	ja, maar niet noodzakelijk ten	ja	publiekrechtelijk via Exploitatieplan behoefte van kostenverhaal dan wel privaatrechtelijk via anterieure overeenkomst

Overigens dient een posterieure overeenkomst altijd te voldoen aan de bepalingen uit het dan reeds vastgestelde exploitatieplan. De posterieure overeenkomst mag daarvan niet afwijken. Nadrukkelijk is dan ook in de tabel 2.1 opgenomen dat bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen gevraagd kunnen worden in anterieure overeenkomsten.

3 Gemeentelijk beleid

3.1 Anterieure overeenkomsten

Het gemeentelijk beleid is erop gericht bij gebiedsontwikkelingen, waarbij de gemeente de grond niet in eigendom heeft ten behoeve van het kostenverhaal anterieure overeenkomsten (grondexploitatieovereenkomsten) te sluiten, waarin afdrachten worden gevraagd voor ruimtelijke ontwikkelingen als genoemd in de hoofdstukken 4 en 5.

Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie, waarin de relatie wordt gelegd tussen de “kostendragende locaties” en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De afdracht vindt plaats in de vorm van een fondsbijdrage. Vanuit de gebiedsontwikkelingen, waarvan de grondexploitatie (of een gedeelte daarvan) door de gemeente wordt gevoerd zullen tevens bijdragen aan dit fonds plaatsvinden.

3.1.1 Betaling bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat in eerste instantie de exploitatiebijdrage en/of bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen voorafgaand aan het ondertekenen van de grondexploitatieovereenkomst betaald moet zijn.

In uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden. Indien er van dit principe wordt afgeweken is de ontwikkelaar of initiatiefnemer verplicht om tot zekerheidstelling van de betaling, voorafgaand aan het sluiten van de grondexploitatieovereenkomst, een onvoorwaardelijke bankgarantie te laten stellen, dit om te voorkomen dat de gemeente de bijdrage vanwege bijvoorbeeld een tussentijds faillissement of surseance van betaling niet verkrijgt. Het niet kunnen innen door de gemeente van een bijdrage kan tot gevolg hebben dat het plan financieel niet meer uitvoerbaar is. Hiermee kan de feitelijke uitvoering van de planologische maatregel in gevaar komen.

4 Fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen

4.1 Investeringsprogramma

In de structuurvisie (uitvoeringsparagraaf) zijn alle gewenste ruimtelijke ontwikkelingen benoemd. De daar genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn - voor zover daar concrete plannen voor zijn - opgenomen in tabel 4.1.

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen waar een kostenraming voorhanden is, is deze ruimtelijke ontwikkeling voorzien van een totaalraming met betrekking tot de daarmee samenhangende netto investeringen. Onder netto investeringen wordt verstaan na aftrek van subsidies en bijdragen en eventuele overige opbrengsten. De looptijd van de structuurvisie geeft de termijn aan waarbinnen deze voorzieningen gerealiseerd worden.

Tabel 4.1 Investeringsprogramma Ruimtelijke ontwikkelingen²

Kostenpost	EUR
uiterwaarden toegankelijk en recreatief aantrekkelijk maken (maatregelenlijst LOP 2006)	75.000
Park Lingezege (gedekt uit fonds bovenwijkse voorzieningen)	-
Glastuinbouwgebieden	PM
Omgeving fort Pannerden (maatregelenlijst LOP 2006):	
- Inrichting gebied inclusief parkeerterrein	1.000.000
- verbeteren herkenbaarheid historie Sterreschans met omgeving	250.000
Recreatief routenetwerk (maatregelenlijst LOP 2006)	30.000
Ontwikkeling Toerisch Overstappunt en (TOP'S)	PM
Waterberging:	
kern Gendt	150.000
kern Angeren	142.000
kern Doornenburg	75.000
Kwalitatieve wateropgaven	PM
Verbeteren relatie Bommel en park Lingezege	PM
Ontwikkeling Dijkzone:	
- herstel Wielen en verdwenen Wielen (maatregelenlijst LOP 2006)	840.000
- Woerdenproject	20.000
Kazematten (maatregelenlijst LOP 2006)	100.000
Karakteristieke landschapselementen (maatregelenlijst LOP 2006):	
- opzetten stimuleringsproject nieuwe aanleg karakteristieke landschapselementen	20.000
- ontwikkelen boombeplanting langs de Linge	20.000
- versterken dorpslinten	35.000
- verbinding voormalig kasteel Essenpas	20.000
- wandelroute naar de Dijk	10.000
Beplanting om bedrijventerrein Gendt – Bommel ten westen van de Kommerdijk (maatregelenlijst LOP 2006)	10.000
Oeverontwikkeling Linge en Haalderense Zeeg (LOP 2006):	
- Haalderense Zeeg voorzien van ecologische oevers met een fiets-/wandelverbinding	90.000
- Lingezone	400.000
De lokale ring:	
aanpassing kruispunt Van Elkweg / Papenstraat (infra)	100.000
beplanten lokale ring	250.000
verbreding Van Elkweg (tussen Papenstraat en A15)	900.000
verdubbeling Karstraat	6.000.000
De dijk	712.000
Maken en verbeteren verkeersverbindingen:	
realisatie verbinding westen van Huissen naar A325	PM
verbeteren fietsverbinding Huissen en Arnhem-Zuid	PM
realisatie westelijke ontsluiting (Dorpensingel Oost) tussen Bommel en Ovatonde (A325)	PM
verbeteren overstekbaarheid en leefbaarheid traverse Haalderen (v.d. Mondeweg)	PM
realisatie parkeervoorzieningen centrum van Huissen	PM
realisatie fietsoverzetveer Bommel – Ooij	PM
verbeteren leefbaarheid woonkernen d.m.v. maatregelen terugdringen (vracht)verkeer	PM

² Conform Structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022

Lokale economie	PM
Voorzieningen:	
bouw of renovatie scholen/gymnastiekruimten (Zilverzwaan te Huissen)	2.000.000
Bouw of renovatie scholen/gymnastiekruimten (OBC De Heister te Bemmel)	PM
realisatie multifunctionele accommodatie (kultuurhus te Gendt)	PM
realisatie multifunctionele accommodatie De Kinkel te Bemmel	2.500.000
realisatie multifunctionele accommodatie MFC te Huissen	2.000.000
realisatie multifunctionele accommodatie Stadsgehoorzaal Huissen	PM
bouw sporthal Angeren – Huissen	PM
bouw sporthal Bemmel	PM

Geraamde kosten (prijspeil 1-1-2013)

In tabel 4.1 zijn een aantal posten als PM-post opgenomen. Ondanks dat deze posten zijn opgenomen in de structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022 is er nog te veel onduidelijkheid omtrent deze ontwikkelingen om hiervoor een concreet bedrag op te kunnen nemen.

4.2 Toedeling

4.2.1 Algemeen

Voor de bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen dient een fonds te worden ingesteld.

Voor de bepaling van de hoogte van de bijdrage vanuit de verschillende nieuw te ontwikkelen locaties dient eerst bepaald te worden voor welk deel de te ontwikkelen locaties profijt hebben van de investeringen.

Niet alleen de te ontwikkelen locaties hebben namelijk profijt van de investeringen. De bestaande woningen hebben ook profijt van de investeringen. Bij de bepaling van de hoogte van bijdrage moet hier dus rekening mee worden gehouden.

4.2.2 Werkwijze

Per kern is geïventariseerd hoeveel woningen er in de bestaande kernen staan.

In tabel 4.2 treft u dit aantal aan. Daarnaast is aan de hand van de structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022 en de woningbouwplanning geïventariseerd hoeveel woningen er per kern nog gerealiseerd gaan worden.

In tabel 4.3 treft u dit aantal aan.

Tabel 4.2

Bestaande woningen ³		
Huissen	7.240	woningen
Bemmel	4.920	woningen
Gendt	2.845	woningen
Doornenburg	1.080	woningen
Angeren	1.065	woningen
Haalderen	685	woningen
Totaal aantal woningen in de bestaande kernen	17.835	woningen

Tabel 4.3

Nieuw te realiseren woningen in de te ontwikkelen locaties		
Huissen	Driegaarden	525 woningen
Huissen	Mariaplein	3 woningen
Huissen	Weverstraat	17 woningen
Bemmel	Ceres	10 woningen
Gendt	Vleumingen	225 woningen
Gendt	De Bongerd	125 woningen
Gendt	Martinus Mark	50 woningen
Doornenburg	Lange Oosterwijk	90 woningen
Angeren		
Haalderen		
Totaal		1.045 woningen

Vervolgens is per te ontwikkelen locatie berekend wat de hoogte van de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is. Hierbij is gebruik gemaakt van de bijgaande matrix 4.4.

³ STEC groep september 2011

Per ruimtelijke ontwikkeling is gekeken naar welke kern profijt van heeft van deze ruimtelijke ontwikkeling. Vervolgens is het bedrag van de netto-investering (kolom a.) gedeeld door het aantal bestaande woningen in de kernen die profijt van deze ruimtelijke ontwikkeling hebben (kolom b.), vermeerderd met het totaal aantal te realiseren woningen in de kernen die profijt van deze ruimtelijke ontwikkeling hebben (kolom c.).

De uitkomsten van deze berekening (bijdrage ruimtelijke ontwikkeling per woning) treft u in deze tabel aan.

Door middel van deze berekeningssystematiek ontstaat een transparante, proportionele toerekening. Mocht het aantal woningen of de hoogte van het investeringsprogramma substantieel wijzigen, dan volgt een herziening van deze nota.

4.2.3 Voorbeeldberekening

Casus

Op 31 mei 2012 is de Structuurvisie Lingewaard 2012 – 2022 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn een aantal gewenste gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke ontwikkelingen benoemd. In de structuurvisie is tevens vastgelegd welke ruimtelijke ontwikkelingen een kwalitatieve meerwaarde hebben voor de genoemde gebiedsontwikkelingen. De gemeente heeft het voornemen om de kosten voor deze ruimtelijke ontwikkelingen (gedeeltelijk) te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aanleg van deze ruimtelijke ontwikkelingen. De wijze waarop de gemeente de kosten verhaalt is vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Lingewaard 2013.

Een initiatiefnemer heeft zich bij de gemeente gemeld voor de realisatie van een plan bestaande uit 5 woningen in de kern Bemmelen. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen, omdat het plan in de woningbehoefte van de kern Bemmelen voorziet. Het plan voldoet aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening.

De kern Bemmelen bestaat uit 4.920 woningen (zie tabel 4.2).

In de kern Bemmelen is nog een andere locatieontwikkeling gepland voor 10 woningen (zie tabel 4.3).

Het initiatief voor de realisatie van de 5 woningen is niet opgenomen in de structuurvisie.

Voor de ontwikkelingen, die niet in de structuurvisie zijn opgenomen, geeft de structuurvisie (pagina 115) het volgende aan:

Naast de in de structuurvisie genoemde grote ontwikkelingen, doen zich kleinere initiatieven voor die passen binnen de doelstellingen van de structuurvisie. Deze kleinere initiatieven worden niet specifiek genoemd in de structuurvisie. Voor alle bouwplannen met een omvang groter dan de grens van één woning, waarvoor een planologisch besluit moet worden genomen, geldt dat hiervoor een verplichting geldt tot kostenverhaal en hierop eveneens de bepalingen met betrekking tot bovenplanse verevening, bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen van toepassing zijn.

Uitwerking

De gebiedsontwikkelingen in de kern Bemmell hebben profijt van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen⁴:

Investeringskosten:	Investering	Investering
	• Uiterwaarden toegankelijk en recreatief aantrekkelijk maken (aanleg paden en kleinschalige voorzieningen in uiterwaarden)	75.000 euro
	• Park Lingezege (gedekt uit fonds bovenwijkse voorzieningen)	
	• Omgeving fort Pannerden	
	- <i>inrichting gebied inclusief parkeerterrein</i>	1.000.000 euro
	- <i>verbeteren herkenbaarheid historie Sterreschans met omgeving</i>	250.000 euro
	• Recreatief routenetwerk	30.000 euro
	• Ontwikkeling Toeristisch Overstappunt (TOP's)	PM
	• Kwalitatieve wateropgaven	PM
	• Verbeteren relatie Bemmell en park Lingezege	PM
	• Ontwikkeling Dijkzone	
	- <i>herstel Wielen en verdwenen Wielen</i>	840.000 euro
	- <i>Woerdenproject</i>	20.000 euro
	• Kazematten	100.000 euro
	• Karakteristieke landschapselementen	
	- <i>opzetten stimuleringsproject nieuwe aanleg karakteristieke Landschapselementen</i>	20.000 euro
	- <i>ontwikkelen boombeplanting langs de Linge</i>	20.000 euro
	- <i>verbinding voormalig kasteel Essenpas</i>	20.000 euro
	• Beplanting bedrijventerrein Gendt – Bemmell ten westen van de Kommerdijk	10.000 euro
	• Oeverontwikkeling Linge en Haalderense Zeeg	
	- <i>Haalderense Zeeg voorzien van ecologische oevers met een fiets-/wanderverbinding</i>	90.000 euro
	- <i>Lingezone</i>	400.000 euro
	• Lokale ring	
	- <i>aanpassing kruispunt Van Elkweg / Papenstraat (infra)</i>	100.000 euro
	- <i>beplanting lokale ring</i>	250.000 euro
	- <i>verbreding Van Elkweg (tussen Papenstraat en A15)</i>	900.000 euro
	- <i>verdubbeling Karstraat</i>	6.000.000 euro
	• De Dijk	712.000 euro
	• Maken en verbeteren verkeersverbindingen	
	- <i>realisatie westelijke ontsluiting (Dorpensingel Oost) tussen Bemmell en Ovatonde (A325)</i>	PM
	- <i>realisatie fietsoverzetveer Bemmell – Ooij</i>	PM
	- <i>verbeteren leefbaarheid woonkernen d.m.v. maatregelen terugdringen (vracht)verkeer</i>	PM
	• Lokale economie	PM
	• Voorzieningen	
	- <i>bouw of renovatie scholen/gymnastiekruimten (OBC De Heister te Bemmell)</i>	PM
	- <i>realisatie multifunctionele accommodatie De Kinkel te Bemmell</i>	2.500.000 euro
	- <i>bouw sporthal Bemmell</i>	PM

De totale (niet gedekte) investeringen voor de ruimtelijke ontwikkelingen, waar het betreffende initiatief profijt van heeft bedraagt € 13.337.000,-.

⁴ Zie matrix 4.4

Berekening bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen per wooneenheid voor het initiatief:

• Uiterwaarden toegankelijk en recreatief aantrekkelijk maken (aanleg paden en kleinschalige voorzieningen in uiterwaarden)	€ 4 per wooneenheid ⁵	
• Park Lingezege (gedekt uit fonds bovenwijkse voorzieningen)	€ 0 per wooneenheid	
• Omgeving fort Pannerden		
- <i>inrichting gebied inclusief parkeerterrein</i>	€ 53 per wooneenheid	
- <i>verbeteren herkenbaarheid historie Sterreschans met omgeving</i>	€ 13 per wooneenheid	
• Recreatief routenetwerk	€ 2 per wooneenheid	
• Ontwikkeling Toeristisch Overstappunt (TOP's)		PM
• Kwalitatieve wateropgaven		PM
• Verbeteren relatie Bommel en park Lingezege		PM
• Ontwikkeling Dijkzone		
- <i>o.a. herstel Wielen en verdwenen Wielen</i>	€ 44 per wooneenheid	
- <i>Woerdenproject</i>	€ 1 per wooneenheid	
• Kazematten	€ 5 per wooneenheid	
• Karakteristieke landschapselementen		
- <i>opzetten stimulering nieuwe aanleg karakteristieke landschapselementen</i>	€ 1 per wooneenheid	
- <i>ontwikkelen boombeplanting langs de Linge</i>	€ 2 per wooneenheid	
- <i>verbinding voormalig kasteel Essenpas</i>	€ 4 per wooneenheid	
• Beplanting bedrijventerrein Gendt – Bommel ten westen van de Kommerdijk	€ 1 per wooneenheid	
• Oeverontwikkeling Linge en Haalderense Zeeg		
- <i>Haalderense Zeeg voorzien van ecologische oevers met een fiets-/wanderverbinding</i>	€ 5 per wooneenheid	
- <i>Lingezone</i>	€ 24 per wooneenheid	
• Lokale ring		
- <i>aanpassing kruispunt Van Elkweg / Papenstraat (infra)</i>	€ 10 per wooneenheid	
- <i>beplanting lokale ring</i>	€ 23 per wooneenheid	
- <i>verbreding Van Elkweg (tussen Papenstraat en A15)</i>	€ 90 per wooneenheid	
- <i>verdubbeling Karstraat</i>	€ 337 per wooneenheid	
• De Dijk	€ 38 per wooneenheid	
• Maken en verbeteren verkeersverbindingen		
- <i>realisatie westelijke ontsluiting (Dorpensingel Oost) tussen Bommel en Ovatonde (A325)</i>		PM
- <i>realisatie fietsoverzetveer Bommel – Ooij</i>		PM
- <i>verbeteren leefbaarheid woonkernen d.m.v. maatregelen terugdringen (vracht)verkeer</i>		PM
• Lokale economie		PM
• Voorzieningen		
- <i>bouw of renovatie scholen/gymnastiekruinten (OBC De Heister te Bommel)</i>		PM
- <i>realisatie multifunctionele accommodatie De Kinkel te Bommel</i>	€ 507 per wooneenheid	
- <i>bouw sporthal Bommel</i>		PM
Bijdrage per wooneenheid	€ 1.164	

Totaal in rekening te brengen bij deze ontwikkelaar: 5 wooneenheden x 1.164 euro = 5.820 euro

⁵ Dit wordt als volgt berekend: 75.000 euro (tabel 4.4. ruimtelijke investering / aantal bestaande woningen kern Bommel 17.835 en nieuw te realiseren woningen 1.045 = 4 euro per woning.