

Nota Kostenverhaal Gemeente Kampen 2010

*Kostenverhaal van bovenwijkse
voorzieningen, bovenplanse verevening en
bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen*

Nota Kostenverhaal Gemeente Kampen 2010

*Kostenverhaal van bovenwijkse
voorzieningen, bovenplanse verevening en
bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen*

dossier :
registratienummer :
versie :

3 juni 2010
Vastgesteld

INHOUD	BLAD
1 INLEIDING	2
2 HOOFDLIJNEN KOSTENVERHAAL	3
2.1 Doel Wro inzake kostenverhaal	3
2.2 Kostenverhaal van (bovenwijkse) voorzieningen	4
2.3 Bovenplanse kosten	5
2.4 Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen	5
3 TOEPASSING KOSTENVERHAAL IN DE GEMEENTE KAMPEN	7
3.1 Algemene beleidslijn	7
3.2 Bovenwijkse voorzieningen	7
3.3 Bovenplanse kosten	10
3.4 Bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen	10
4 EINDAFREKENING	12
5 LITERATUURLIJST	13
6 COLOFON	14

1 INLEIDING

De *Structuurvisie Kampen 2030* is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze structuurvisie zijn onder meer ruimtelijke investeringen benoemd om de ambities van de gemeente Kampen te kunnen realiseren. De gemeente Kampen wenst deze investeringen niet of niet geheel zelf te bekostigen, maar de kosten daarvan zoveel mogelijk te verhalen op exploitanten die profijt hebben van de investeringen of die daaraan vrijwillig willen bijdragen.

De juridische basis voor dit beleidsuitgangspunt is te vinden in de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4. Deze wet biedt gemeenten de juridische grondslag om op basis van vrijwilligheid met exploitanten overeenkomsten te sluiten over de financiële aspecten van grondexploitaties, waaronder het verhalen van gemeentelijke kosten en het afspreken van financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Als geen overeenkomst tot stand komt, heeft de gemeente, door middel van het nieuwe instrument van het *exploitatieplan*, de mogelijkheid het verhalen van kosten af te dwingen.

De wet gaat uit van een verplichting voor de gemeente tot het verhalen van de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in verband met de locatie-ontwikkeling. Het bedingen van bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is facultatief.

Aanleiding en doel van de nota

In april 2009 is de *Nota Grondbeleid* van de gemeente Kampen vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat de gemeente Kampen een Nota Kostenverhaal zal vaststellen.

De gemeente Kampen wil met deze nota concreet toepassing geven aan de mogelijkheden voor kostenverhaal van bovenwijkse investeringen, bovenplanse verevening en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, bij zowel gemeentelijke als particuliere grondexploitaties. Deze beleidsnota heeft geen betrekking op de dekking van de investeringen. De investeringen worden afzonderlijk aan de raad voorgelegd ter besluitvorming, waarbij tevens de concrete dekking van de desbetreffende investering wordt geregeld.

Status

Deze nota omvat een door de raad vastgesteld beleidskader voor het verhalen van de kosten van bovenwijkse voorzieningen, voor bovenplanse kosten en voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Indien het grondbeleid dan wel de structuurvisie wijzigt of wanneer hernieuwde inzichten zijn ontstaan ten aanzien van de *Nota Kostenverhaal* zal deze nota worden gewijzigd.

In de op basis van deze beleidsnota jaarlijks vast te stellen "Toerekening Bovenwijkse Voorzieningen" worden de consequenties van het vastgestelde beleid met betrekking tot het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen afzonderlijk behandeld. Per bovenwijkse voorziening wordt de investering benoemd en wordt aangegeven op basis van welke grondslag en welke rekenmethodiek kostenverhaal bij locatieontwikkelingen plaatsvindt. Dit document zal jaarlijks gelijktijdig met de herzieningen van de grondexploitaties ter vaststelling aan het college worden aangeboden. De financiële consequenties voor de eerstkomende 4 jaar worden meegenomen in de Perspectiefnota.

De raad krijgt inzicht in de (financiële) consequenties van de beleidskaders bij het vaststellen van een grondexploitatie dan wel bij het verlenen van kredieten voor een concrete bovenwijkse voorziening.

Leeswijzer

In deze nota wordt allereerst ingegaan op de werking van het kostenverhaal (hoofdstuk 2). Daarna worden de beleidskeuzes van de gemeente Kampen weergegeven ten aanzien van kosten van (bovenwijkse) voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (hoofdstuk 3). Tenslotte wordt de eindafrekening van het kostenverhaal toegelicht.

2 HOOFDLIJNEN KOSTENVERHAAL

Het verhalen van kosten door de gemeente heeft haar wettelijke basis in de Wro (Wet ruimtelijke ordening). Voor een goed begrip van deze nota en het functioneren daarvan wordt hieronder kort de werking en toepassing van de Wro met betrekking tot kostenverhaal uiteengezet.

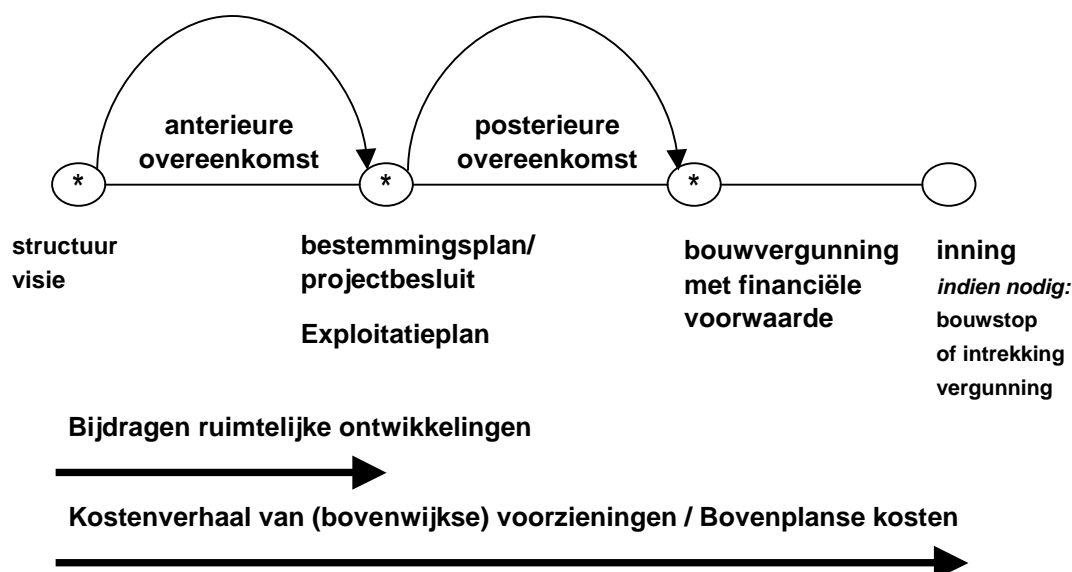
2.1 Doel Wro inzake kostenverhaal

Voor 1 juli 2008 kon de gemeente op basis van de exploitatieverordening (artikel 42 WRO oud) overeenkomsten sluiten over het verhalen van kosten. De gemeente kon het sluiten van een overeenkomst niet afdwingen bij de initiatiefnemer van een locatieontwikkeling. Daarnaast was er onduidelijkheid over de omvang van de te verhalen kosten en kon de gemeente daarom achteraf geconfronteerd worden met een initiatiefnemer die weigerde te betalen of in rechte terugbetaling vorderde van het door hem betaalde bedrag. Dergelijke vorderingen zijn verschillende malen door de rechter gehonoreerd, zowel omdat niet voldaan was aan formele bepalingen uit de exploitatieverordening, alsook omdat kosten verhaald werden die door de rechter ongeoorloofd werden geacht.

Om aan de onzekerheid die deze praktijk met zich mee bracht een einde te maken en om ook kosten te kunnen verhalen van initiatiefnemers van locatieontwikkelingen die geen overeenkomst aan willen gaan met de gemeente, is hoofdstuk 6 van de Wro opgesteld (ook wel "grondexploitatiewet" genoemd). Dit hoofdstuk omschrijft limitatief tot betaling van welke kosten een initiatiefnemer kan worden gedwongen middels het exploitatieplan. Over de kosten die opgenomen worden in een exploitatieplan kan ook een overeenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst kan naast afspraken over dit kostenverhaal ook afspraken bevatten over in de Wro benoemde financiële bijdragen.

Op basis van de Wro kunnen ook eisen gesteld worden aan het bouwrijp maken, de openbare ruimte en de nutsvoorzieningen en kunnen eisen worden gesteld ten aanzien van sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Deze aspecten van de Wro laten wij in het kader van deze nota verder buiten beschouwing.

In onderstaand schema is afdeling 6 van de Wro schematisch weergegeven. In de rest van dit hoofdstuk wordt dit schema nader toegelicht.



2.1.1 Twee sporen: privaatrecht en publiekrecht

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan of projectbesluit kan de gemeente, als hierin één of meer bouwplannen worden mogelijk gemaakt, met de grondeigenaren of exploitanten een overeenkomst sluiten. We noemen dit een *anterieure overeenkomst*. Op deze overeenkomst is het privaatrecht van toepassing en geldt een ruime mate van contractsvrijheid.

Art. 6.2.1 Bro geeft aan wat onder een bouwplan wordt verstaan:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één 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 1000 m² bedraagt;

Als er geen overeenkomst tot stand is gekomen over kostenverhaal en de gemeente wil toch het bestemmingsplan, projectbesluit of wijzigingsplan vaststellen, dan moet tegelijk met dit ruimtelijk plan ook een *exploitatieplan* worden vastgesteld. Het kostenverhaal is dan niet 'anderszins verzekerd' (art. 6.12 Wro). Uit het exploitatieplan, dat een publiekrechtelijk besluit is, blijkt de hoogte van de door een initiatiefnemer te betalen bijdrage in de kosten van de locatieontwikkeling.

Ook als er wel een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, kunnen er redenen zijn om toch tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan, bijvoorbeeld als er onvoldoende zekerheid bestaat over de uiteindelijke betaling van het kostenverhaal of de nakoming van de locatie-eisen (bijvoorbeeld als de marktpartij failliet gaat en de contractpositie wordt verkocht).

Na vaststelling van het exploitatieplan heeft een initiatiefnemer de keuze om alsnog een overeenkomst met de gemeente te sluiten. Dit noemen we een *posterieure overeenkomst*. Deze overeenkomst moet inhoudelijk overeen stemmen met het exploitatieplan. De overeenkomst bevat bij voorkeur ook een regeling voor de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente. Als geen overeenkomst gesloten wordt, dan moet aan de bouwvergunning een financiële voorwaarde verbonden worden. Om betaling van de bijdrage af te dwingen heeft de gemeente allerlei publiekrechtelijke instrumenten ter beschikking, waaronder het opleggen van een bouwstop of het intrekken van de bouwvergunning.

2.2 Kostenverhaal van (bovenwijkse) voorzieningen

De gemeente is bevoegd en verplicht de kosten die zij maakt te verhalen. Welke kosten dat zijn in het geval van het exploitatieplan, is limitatief omschreven op de zogenaamde kostensoortenlijst, art. 6.2.4-6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op deze lijst komen onder andere voor kosten voor onderzoeken, kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering, kosten voor compensatie van natuurwaarden en kosten voor de aanleg van voorzieningen. De voorzieningen waarvan de kosten verhaald kunnen worden zijn omschreven in artikel 6.2.5. Het gaat dan om

voorzieningen als riolering, infrastructuur, groenvoorzieningen, verlichting, brandkranen, straatmeubilair, speeltoestellen, ed. Deze voorzieningen kunnen zowel binnen als buiten het exploitatiegebied gelegen zijn. Een voorziening wordt *bovenwijks* genoemd als de voorziening niet alleen profijt oplevert voor het exploitatiegebied, maar ook voor andere ontwikkelingen.

Criteria

Om kosten van voorzieningen te mogen verhalen dient voldaan te zijn aan drie criteria.

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de voorzieningen.

Toerekening: de kosten zouden zonder de ontwikkeling van de locatie niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van de locatie gemaakt. Kosten kunnen niet worden toegerekend als zij worden gedekt door gebruikerstarieven.

Proportionaliteit: als meer ontwikkelingen profijt hebben van de voorziening, dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over de betrokken ontwikkelingen.

Van belang is tenslotte dat de locatieontwikkeling de kosten kan dragen. Als kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan geldt namelijk dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan er opbrengsten zijn (art. 6.16 Wro).

2.3 Bovenplanse kosten

De wet geeft ook een regeling ten aanzien van bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro), deze komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening). Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in het exploitatieplan 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. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn van toepassing als deze kosten middels het exploitatieplan worden verhaald. Voor bovenplanse verevening kan ook in een anterieure overeenkomst een bijdrage worden overeengekomen, zie hierna de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

2.4 Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Zoals hierboven aangegeven hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan of projectbesluit een overeenkomst over grondexploitatie heeft gesloten met de initiatiefnemers. Deze overeenkomst regelt het kostenverhaal en, indien nodig, bijvoorbeeld ook eisen aan het openbaar gebied en de nutsvoorzieningen en de overdracht van het openbaar gebied. Deze overeenkomst kan ook afspraken bevatten over *bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen*.

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij niet om kostenposten die genoemd zijn op de kostensoortenlijst, maar om een bijdrage aan belangrijke, fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Anders dan bij het verhalen van kosten gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is slechts van belang dat er op een hoger schaalniveau sprake is van samenhang tussen de desbetreffende (opbrengstgevende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient te zijn vastgelegd in een vastgestelde structuurvisie.

Onderstaand een samenvatting van de belangrijkste kenmerken van kosten van (bovenwijkse) voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen:

	<i>Opnemen in exploitatieplan?</i>	<i>P-t-p criteria van toepassing?</i>	<i>Instellen fonds (bestemmingsreserve) vereist?</i>	<i>Opnemen in anterieure overeenkomst?</i>
<i>Kosten van (bovenwijkse) voorzieningen</i>	Ja	Ja	Nee	Ja
<i>Bovenplanse kosten</i>	Ja	Ja	Ja	Ja
<i>Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen</i>	Nee	Nee	Nee	Ja

3 TOEPASSING KOSTENVERHAAL IN DE GEMEENTE KAMPEN

3.1 Algemene beleidslijn

De gemeente Kampen verhaalt de door haar gemaakte kosten met behulp van het instrumentarium dat de Wro biedt. Het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft hierbij de voorkeur. Voorzieningen die aangelegd worden ten behoeve van een locatieontwikkeling, worden zoveel mogelijk verhaald op de locatieontwikkeling. Deze voorzieningen kunnen zowel in als buiten het plangebied gelegen zijn (art. 6.2.4 sub c en e Bro).

3.2 Bovenwijkse voorzieningen

Ter onderbouwing van het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen (voorzieningen die voor meerdere locaties profijt opleveren en toerekenbaar zijn) worden in de jaarlijks vast te stellen notitie "Toerekening Bovenwijkse Voorzieningen" de voor de komende tien jaar voorziene bovenwijkse voorzieningen beschreven en de kostendragende locatieontwikkelingen aangewezen, waarbij onderbouwd wordt waarom of op welke wijze sprake is van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Om de proportionaliteit te bepalen worden de kosten gemoeid met de bovenwijkse voorziening via de in deze nota beschreven maatstaf evenredig verdeeld over de kostendragende locatieontwikkelingen (uitgedrukt in een percentage). Deze kosten worden zowel, indien de gemeente hierover overeenstemming bereikt met een initiatiefnemer, verhaald op basis van een anterieure overeenkomst, als, bij gebreke hiervan, verhaald op basis van een exploitatieplan.

De gemeente Kampen maakt onderscheid in twee typen bovenwijkse voorzieningen: *infrastructurele voorzieningen* en *groenvoorzieningen*. In de volgende paragrafen worden beide nader toegelicht. Wanneer daarbij de proportionaliteit bepaald moet worden op basis van het aantal woningen, dient de oppervlakte van winkels, kantoren en bedrijven omgerekend te worden naar woningequivalenten, zodat deze vergelijkbaar zijn. In onderstaande tabel is vastgelegd wat de verhouding is om tot woningequivalenten te komen.

Woningequivalenten¹

functies	verhouding eq.	eenheid
woningen	1	st
winkels	100	m2 vvo
kantoren	100	m2 bvo
bedrijven	1000	m2

3.2.1 Infrastructurele voorzieningen

De gemeente Kampen is voornemens een aantal infrastructurele voorzieningen in de gemeente aan te leggen. Dit betreft ontsluitingswegen van locaties, fietsverbindingen en voorzieningen ten behoeve van het

¹ De woningequivalenten zijn gebaseerd op landelijke gemiddelden (DHV, januari 2010)

openbaar vervoer. Deze voorzieningen staan in verbinding met bestaande en toekomstige bebouwing. Genoemde voorzieningen vallen onder artikel 6.2.5 Bro en zijn als zodanig verhaalbaar.

Per voorziening wordt in de jaarlijks vast te stellen notitie "Toerekening Bovenwijkse Voorzieningen" aangegeven op welke wijze voldaan wordt aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Vervolgens wordt in dit document per voorziening op een kaart aangegeven waar de voorziening zich bevindt.

In zijn algemeenheid geldt voor infrastructurele voorzieningen het volgende:

Profijt: een deel of het geheel van de wijk heeft profijt van de voorziening. Een inwoner heeft de mogelijkheid om er gebruik van te maken en/of ondervindt hier gemak van. Bijvoorbeeld voor de ontsluiting van de wijk, door een kortere route die afgelegd wordt of door een afnemende reistijd.

Toerekenbaarheid: de voorziening wordt mede aangelegd ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling of de wijziging van de bestaande functie.

Proportionaliteit: de mate van het profijt wordt bepaald door de verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich mee brengt. De verkeersbewegingen worden berekend middels een onafhankelijk verkeersmodel.

In zijn algemeenheid geldt voor openbaar vervoer voorzieningen het volgende:

Profijt: een deel of het geheel van de ontwikkeling heeft profijt van de voorziening omdat de inwoners van de wijk hiervan gebruik kunnen maken. Hiervan is sprake binnen een afstandscirkel van 800 meter om de openbaar vervoer voorziening².

Toerekenbaarheid: de voorziening wordt mede aangelegd ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling of de wijziging van de bestaande functie.

Proportionaliteit: Als alleen de locatieontwikkeling zich binnen genoemde afstandscirkel bevindt, dan wordt de voorziening voor 100% toegerekend aan de locatieontwikkeling. Bevinden zich meerdere locatieontwikkelingen en/of bestaande wijken zich binnen deze afstandscirkel, dan draagt elke locatieontwikkeling en iedere bestaande wijk bij naar rato van het aantal binnen de afstandscirkel gelegen woningequivalenten per wijk.

² De keuze voor het gebruik van OV is voor een groot deel afhankelijk van de tijden van voor- en natransport naar een hoogwaardige OV-halte (treinstation of sneltramhalte). Uit diverse onderzoeken blijkt dat aanzienlijk meer gebruik wordt gemaakt van het OV, wanneer zich een dergelijke OV-voorziening (treinstation of sneltramhalte) op loopafstand van de eigen woning bevindt. In de praktijk blijkt dat wanneer eerst de auto moet worden gebruikt om een OV-halte te bereiken, de overstap naar het OV vrijwel niet meer gemaakt wordt, tenzij de bestemmingslocatie slecht bereikbaar is met eigen auto. De tijd die nodig is voor voor- en natransport levert met name op kortere reizen een belangrijke bijdrage aan al dan niet gebruik van openbaar vervoer, omdat de reistijdverhouding ten opzichte van de auto daarmee sterk wordt beïnvloed. Uitgangspunt voor de baattoerekening van OV-voorzieningen is dan ook de (loop)afstand tot de voorziening. Deze toerekeningssystematiek is niet nieuw, maar wordt vaker toegepast voor de bekostiging van de ontwikkeling van OV-voorzieningen ("RijnGouweLijn", 2005). De woonlocatie wordt namelijk aantrekkelijker voor mensen die per OV hun woon-werk-verkeer of woon-schoolverkeer kunnen realiseren. Het CBS gebruikt voor loopafstand een maximale afstand van 1 kilometer (Ruimtelijk Planbureau, 2003). Een maximale afstand van 1 kilometer kan worden vertaald in een straal van 800 meter (vogelvlucht) rond de desbetreffende voorziening.

3.2.2 Groenvoorzieningen

De gemeente Kampen is voornemens om groenvoorzieningen in de gemeente aan te leggen. Hierbij wordt gedacht aan ecologische zones, parken, plantsoenen, verblijfsrecreatie en speelplaatsen. Ten aanzien van de ecologische zones is het uitgangspunt van de gemeente een aaneengesloten netwerk zonder onderbrekingen, met lijnen van ruime omvang en met verbindingen met het buitengebied. Genoemde voorzieningen vallen onder artikel 6.2.5 Bro en zijn als zodanig verhaalbaar.

Algemene groennorm

De gemeente hanteert voor de beoordeling of een nieuwe woonwijk binnen het plangebied voldoende groenvoorzieningen bevat een maatstaf van 75 m² per woning³, tenzij de aard van het plan een groter groenoppervlak per woning vereist. Wanneer niet aan deze maatstaf voldaan kan worden en het plan desondanks ten aanzien van de overige aspecten door de gemeente als aanvaardbaar wordt beoordeeld, dient het ontbrekend oppervlak aan groenvoorzieningen in omliggend gebied gecompenseerd te worden. Dit kan in mindering worden gebracht op het oppervlak van een aangrenzende bovenwijkse groenvoorziening, welke voor dat deel vervolgens niet meer als bovenwijks kan worden aangemerkt.

In zijn algemeenheid geldt voor groenvoorzieningen het volgende:

Profijt: een deel of het geheel van de ontwikkeling heeft profijt van de voorziening omdat de inwoners van de wijk hiervan gebruik kunnen maken. Hiervan is sprake binnen een afstandscirkel van 300 meter om de groenvoorziening.⁴

Toerekenbaarheid: de voorziening wordt mede aangelegd ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling of de wijziging van de bestaande functie.

Proportionaliteit: Als alleen de locatieontwikkeling zich binnen genoemde afstandscirkel bevindt, dan wordt de voorziening voor 100% toegerekend aan de locatieontwikkeling. Bevinden zich meerdere locatieontwikkelingen en/of bestaande wijken zich binnen deze afstandscirkel, dan draagt elke locatieontwikkeling en bestaande wijk bij naar rato van het aantal binnen de afstandscirkel gelegen woningen per wijk.

Rekenvoorbeeld

Aanleg van een groenvoorziening totale investering € 500.000.

	<i>Wijk A</i>	<i>Wijk B</i>
Totaal aantal woningen per wijk	300	400
Aantal woningen binnen de afstandscirkel	250	100
Proportionaliteit	71%	29%
Bijdrage per wijk	71% * € 500.000 = € 355.000	29% * € 500.000 = € 145.000

³ Groenstructuurplan, stad Kampen 2000.

⁴ De bereikbaarheid van voorzieningen is van belang voor het gebruik van de voorziening. De afstandsmaat van groen naar de woning bedraagt 500 meter (Alterra 2004). Barrières zoals grootschalige infrastructuur zijn daarin meegenomen. Om groen bereikbaar te houden voor ouderen en kleine kinderen wordt een afstandsmaat van 300 meter gehanteerd (Grahn 2002). De afstandscirkel van 300 meter is gehanteerd omdat dit de afstand hemelsbreed is. De werkelijke afstand die wandelend dan wel fietsend wordt afgelegd is groter. De werkelijk afgelegde afstand tot aan de groenvoorziening zal zich bevinden tussen de 300 en 500 meter.

Per voorziening wordt in de jaarlijks vast te stellen notitie “Toerekening Bovenwijkse Voorzieningen” aangegeven op welke wijze voldaan wordt aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

3.3 Bovenplanse kosten

De gemeente Kampen heeft in de Structuurvisie Kampen 2030 geen investeringen benoemd als bovenplanse kosten. De gemeente Kampen zal daarom in exploitatieplannen geen bijdrage voor bovenplanse kosten opnemen.

3.4 Bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen

Een bijdrage ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling speelt alleen een rol in de anterieure fase. In het exploitatieplan en de posterieure overeenkomst kan geen bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen worden opgenomen. De gemeente Kampen wil in anterieure overeenkomsten een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen afspreken met de initiatiefnemer van één of meer bouwplannen voor één of meer van onderstaande ruimtelijke ontwikkelingen. Per ruimtelijke ontwikkeling wordt een korte toelichting gegeven en verwezen naar de relevante onderdelen uit de Structuurvisie Kampen 2030.

Parkeren historische binnenstad

De uitstraling en de verblijfskwaliteit van de historische binnenstad kunnen worden verbeterd door de auto een minder dominante positie te geven. Bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn echter cruciaal voor ondernemers in de binnenstad en bewoners van Kampen, waaronder ook bewoners van nieuwe locatieontwikkelingen in de gemeente. De gemeente Kampen wenst aan de randen van de binnenstad (verdiept) parkeren te realiseren. (zie paragraaf 5.4 Structuurvisie). Hierdoor kan er een autoluwe binnenstad ontstaan waardoor er geen sprake is van onnodig zoekverkeer waardoor de bereikbaarheid en de verblijfskwaliteit verbeteren.

Buitengewoon duurzaam

Buitengewoon duurzaam is een aandachtspunt in de Structuurvisie (zie paragraaf 5.7, p. 85). De gemeente Kampen wil op een verantwoorde manier omgaan met schaarse zaken als ruimte, energie en materialen. De gemeente Kampen wenst met initiatiefnemers van bouwplannen in of rond glastuinbouwlocatie de Koekoek een anterieure overeenkomst te sluiten waarin tevens –indien de locatieontwikkeling dit kan dragen- een bijdrage wordt afgesproken voor:

- (onderzoek naar) energie-opwekking en hergebruik van energie;
- (onderzoek naar) het gebruik van aardwarmte voor de verwarming van kassen.

Deze bijdrage kan zowel financieel zijn als in natura, bijvoorbeeld doordat bij het desbetreffende bouwplan genoemde opgaven worden gerealiseerd.

Zwembad De Steur

In de Structuurvisie (paragraaf 2.3, blz. 23) is de nieuwbouw van zwembad De Steur benoemd in het kader van de belangrijkste opgaven van de gemeente ten aanzien van het niveau van maatschappelijke voorzieningen. Het zwembad heeft een functie voor de gehele gemeente, inclusief nieuw te ontwikkelen locaties.

Robuust ecologisch raamwerk

De gemeente Kampen wenst in aansluiting op het blauwe raamwerk een robuust ecologisch raamwerk tot stand te brengen, zowel in als buiten het stedelijk gebied, waarbij tevens sprake is van nieuwe natuurontwikkeling. (Structuurvisie paragraaf 5.6, blz 83 en blz 96)

Concreet betreft dit de volgende locaties:

- Stadsrand IJsselmuiden/Mastenbroek
- Stadsrand IJsselmuiden/Koekoek
- Stadsrand 's Heerenbroek/Stadshagen

Het ecologisch raamwerk beoogt het stedelijk gebied (inclusief nieuw te ontwikkelen locaties) te verbinden met de ecologisch waardevolle gebied buiten de stad.

Bestemmingsreserve Ruimtelijke ontwikkelingen

Een bijdrage is voor ruimtelijke ontwikkelingen niet verplicht. De gemeente Kampen stelt de bestemmingsreserve ruimtelijke ontwikkelingen in. De vulling van de bestemmingsreserve ruimtelijke ontwikkelingen geschiedt uit exploitaties. Indien exploitaties een afdracht kunnen dragen, dan bedraagt de afdracht € 1,= per m² uitgeefbaar gebied.

Stedelijke vernieuwing Brunnepe en Flevowijk

De vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken Brunnepe en Flevowijk worden gherstructureerd. (Structuurvisie paragraaf 5.3, blz 71) Voor de stedelijke vernieuwing zullen veel woningen terug komen in de bestaande wijken en daarnaast worden woningen gebouwd in andere nieuw te ontwikkelen woongebieden. De gemeente Kampen wenst met initiatiefnemers van één of meer bouwplannen een anterieure overeenkomst te sluiten waarin tevens een bijdrage kan worden opgenomen voor genoemde herstructurerings. Genoemde locaties kunnen bijdragen aan het tekort bij Brunnepe en Flevowijk.

Herstructurering Kop van Spoorlanden

De gemeente Kampen investeert in de herstructurering van bedrijventerrein Spoorlanden. (Structuurvisie paragraaf 2.3, blz 22 en paragraaf 5.3, blz 71) De gemeente Kampen wenst met initiatiefnemers van één of meer bouwplannen een anterieure overeenkomst te sluiten waarin tevens een bijdrage is opgenomen voor genoemde herstructurering. Genoemde locaties kunnen bijdragen aan het tekort bij de Kop van Spoorlanden.

Bestemmingsreserve Stedelijke vernieuwing en herstructurering

De gemeente Kampen stelt de bestemmingsreserve stedelijke vernieuwing en herstructurering in. De vulling van de bestemmingsreserve Stedelijke vernieuwing en herstructurering geschiedt uit exploitaties. Indien exploitaties een afdracht kunnen dragen, dan bedraagt deze € 5,= per m² uitgeefbaar gebied voor woningbouw en € 2,= per m² uitgeefbaar gebied voor bedrijven.

4 EINDAFREKENING

Afrekening kostenverhaal

De looptijd van de grondexploitaties en de termijn van de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen loopt in veel gevallen niet parallel. Een grondexploitatie is op enig moment gerealiseerd terwijl de bovenwijkse voorziening nog niet of gedeeltelijk is gerealiseerd. Ook kan een bovenwijkse voorziening al gerealiseerd zijn, terwijl één of meer van de exploitatiegebieden die hier van profijt hebben nog ontwikkeld moeten worden. In artikel 6.2.4 f en 6.2.7 van het Bro is beschreven dat een omslag voor toekomstige ontwikkelingen mogelijk is.

Wanneer afspraken worden gemaakt over bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen, danwel kostenverhaal wordt vastgelegd in een exploitatie, wordt rekening gehouden met de verhouding tussen het moment van bijdragen en het moment van realisatie van de voorziening. De bijdrage bevat daarmee tevens de mogelijke rentekosten of –opbrengsten en een inflatiecorrectie.

Vaststelling eindafrekening

Om de werkelijk gemaakte kosten van de grondexploitatie in rekening te brengen bij de particuliere eigenaren, die een bouwvergunning met een financiële voorwaarde hebben aangevraagd, vindt een afrekening plaats na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken. Hiertoe worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Bij de afrekening zal rekening worden gehouden met de stand van zaken van de realisatie van de bovenwijkse voorziening. Is die al gereed dan wordt dit mede afgerekend. Is de bovenwijkse voorziening b.v. gedeeltelijk gereed of inmiddels wegbezuinigd dan kan er sprake zijn van een bijgestelde raming in het exploitatieplan. Deze berekening moet in ieder geval onderbouwd worden. Opgemerkt wordt dat deze begrenzing en eindafrekening niet worden toegepast bij een anterieure of posterieure overeenkomsten, tenzij de particuliere eigenaar met de gemeente een dergelijke constructie is overeengekomen.

5 LITERATUURLIJST

- Gemeente Kampen (2009). Kampen, structuurvisie 2030.
- Gemeente Kampen (2000). Groenstructuurplan, stad Kampen.
- Vreke, J. et al. (2007). Natuur en landschap voor mensen; Achtergronddocument bij natuurbalans 2007. Werkdocument 80, WOT Natuur & Milieu, Wageningen.
- Golen, B. van, M. Koedoot (2006). Profijt van groen. Stichting Recreatie, Kennis- en innovatiecentrum, Den Haag.
- Bezemer V., J.C.A.M. Bervaes (2004). Benchmark gebruikswaarde stedelijk groen. Alterra rapport 1023, Wageningen.
- Crommentuijn, L.E.M. et al. (2007). Belevingswaardenmonitor Nota Ruimte 2006, Milieu- en Natuurplanbureau, Bilthoven.
- Nota Ruimte
- Ruimtelijk Planbureau (2003), Aantal winkels op loopafstand

Internetbronnen

- <http://www.dompendiumvoordeleefomgeving.nl/>

6 COLOFON

Opdrachtgever	:	
Project	:	Nota Kostenverhaal Gemeente Kampen 2010
Dossier	:	C0404.01.001
Omvang rapport	:	14 pagina's
Auteur	:	Marloes Wiefferink
Bijdrage	:	Theo Ram, Paulina van Dam
Interne controle	:	
Projectleider	:	Theo Ram
Projectmanager	:	Radboud Ammerlaan
Datum	:	13 april 2010
Naam/Paraaf	:	

DHV B.V.

Laan 1914 nr. 35

3818 EX Amersfoort

Postbus 1132

3800 BC Amersfoort

T (033) 468 20 00

F (033) 468 28 01

www.dhv.nl

