

FINANCIËEL BELEIDSKADER BOSSCHE STADSDDELTA

Bijlage 2 - behorend bij raadsvoorstel Vaststelling Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta, reg.nr. 16836032

1. Inleiding

De gebiedsontwikkeling Bossche Stadsdelta betreft een gefaseerde ontwikkeling in deelgebieden. Naar verwachting zal de totale ontwikkeling 10 tot 15 jaar in beslag nemen. Voor een evenwichtige ontwikkeling van het gebied Bossche Stadsdelta is een Ontwikkelplan opgesteld, dat aan de Gemeenteraad van 's-Hertogenbosch ter vaststelling wordt voorgelegd. In het Ontwikkelplan zijn kaders voor nadere uitwerking per deelgebied opgenomen. Voor de verschillende deelgebieden, die binnen de Bossche Stadsdelta te onderscheiden zijn, worden door de ontwikkelende partij(en) Gebiedspaspoorten gemaakt, waarin de nadere uitwerking wordt vormgegeven. Deze Gebiedspaspoorten worden ook aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

De ontwikkeling van de Bossche Stadsdelta heeft tot gevolg dat er ook voorzieningen worden gerealiseerd die van belang zijn voor meerdere deelplannen of die een bovenwijks karakter hebben. Verder is er sprake van een versnipperde eigendomssituatie, waarbij een aanzienlijk deel van het ontwikkelgebied in handen is van derden.

Dit noopt tot het stellen van kaders en randvoorwaarden voor onder andere het kostenverhaal.

Naar huidig inzicht zal planrealisering juridisch mogelijk worden gemaakt met toepassing van Bopa-procedures. Binnen de in procedure te brengen planologische besluiten voor de gebiedsontwikkelingen ontstaan bouwplanmogelijkheden die vallen onder het verplichte kostenverhaal.

Dit verplichte kostenverhaal geschiedt bij voorkeur via de grondprijs (bij gronduitgifte) of via anterieure overeenkomsten. Indien er niet tijdig contractuele afspraken zijn gemaakt zullen exploitatieregels worden opgelegd die worden toegepast in posterieure overeenkomsten of bij vergunningverlening (financieel voorschrift).

In de verschillende deelgebieden en overkoepelend voor de Bossche Stadsdelta worden diverse voorzieningen van algemeen belang voorzien. In dit beleidskader zijn kaders en uitgangspunten opgenomen voor de toerekening van kosten.

- Hoofdstuk 2 Wettelijk kader
- Hoofdstuk 3 Ontwikkellocatie en deelgebieden
- Hoofdstuk 4 Werken en werkzaamheden
- Hoofdstuk 5 Planning en fasering
- Hoofdstuk 6 Toerekening kosten
- Hoofdstuk 7 Uitwerking en actualisering

2. Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet (Ow) is (net als onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) sprake van een wettelijke kostenverhaalsplicht. De plicht tot toepassing van kostenverhaal is aan de orde, indien er een aangewezen kostenverhaalplichtige activiteit is, die is opgenomen in een aangewezen (omgevingswet)besluit.

(Artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob))

Tot de aangewezen kostenverhaalplichtige activiteiten worden gerekend:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;

- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

De aangewezen (omgevingswet)besluiten omvatten:

- a. (een wijziging van) het omgevingsplan;
- b. een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

De Ow kent eveneens een uitzondering van de wettelijke kostenverhaalsplicht, indien er sprake is van zogenaamde 'kostenverhaalskrumelgevallen' én daartoe door het bevoegd gezag wordt besloten (artikel 8.14 Omgevingsbesluit). Hiervan is in dit geval geen sprake.

Met de invoering van de Ow is de Wro vervallen. Dit betekent dat het niet meer mogelijk is vanaf dat moment een bestemmingsplan in procedure te brengen.

Voor het creëren van nieuwe bouwplanmogelijkheden in een gebiedsontwikkeling is de gemeente aangewezen op het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Indien op grond van een van beide besluiten nieuwbouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen op bouwpercelen ontstaan, dient de gemeente toepassing te geven aan de plicht om kosten te verhalen.

De verplicht verhaalbare kostensoorten zijn opgenomen in het Omgevingsbesluit (Ob).

De kostenverhaalsplicht is van toepassing ongeacht de eigendomssituatie. Indien de gronden waarop de bouwplanmogelijkheden ontstaan in handen zijn van de gemeente, geschiedt de toepassing van de kostenverhaalsplicht via gemeentelijke gronduitgifte.

Zijn de gronden waarop de bouwplanmogelijkheden ontstaan in handen van particuliere eigenaren, dan heeft de wetgever opnieuw voorzien in de mogelijkheid dat voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan of het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, door de gemeente met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst over grondexploitatie wordt gesloten. In die overeenkomst worden dan de afspraken vastgelegd over de aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage in de te verhalen kosten.

Bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan of de verlening van de genoemde omgevingsvergunning dient te worden nagegaan of voor alle binnen het besluit gelegen gronden waarop bouwplanmogelijkheden ontstaan, het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Is dit niet het geval, dan dienen in de wijziging van het omgevingsplan of de genoemde omgevingsvergunning publiekrechtelijke kostenverhaalsregels respectievelijk kostenverhaalsvoorschriften te worden opgenomen.

De kostenverhaalsregels of -voorschriften worden opgesteld op basis van de wettelijke regels voor publiekrechtelijk kostenverhaal. Na de vaststelling van de kostenverhaalsregels in een omgevingsplan zijn er twee methoden om uitvoering te geven aan de kostenverhaalsplicht:

- a. Er wordt alsnog, voor de start van de bouwactiviteiten, een (posterieure) overeenkomst over grondexploitatie gesloten met de betreffende initiatiefnemers, waarbij in dat geval wordt aangesloten bij de uitkomsten van de kostenverhaalsregels of -voorschriften.
- b. Indien de onder a bedoelde overeenkomst niet wordt gesloten en de initiatiefnemer wenst te starten met de bouw, dan dient deze eerst een zogenaamde kostenverhaalsbeschikking aan

te vragen. In deze kostenverhaalsbeschikking wordt de hoogte van de exploitatiebijdrage vastgelegd. Ook in dat geval wordt aangesloten bij de eerder vastgestelde kostenverhaalsregels of -voorschriften.

Voor de toepassing van het publiekrechtelijk kostenverhaal gelden eveneens verdere wettelijke uitvoeringsregels

3. Ontwikkellocatie en deelgebieden

Het onderhavige Financieel Beleidskader is gerelateerd aan het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta.

In het Ontwikkelplan worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

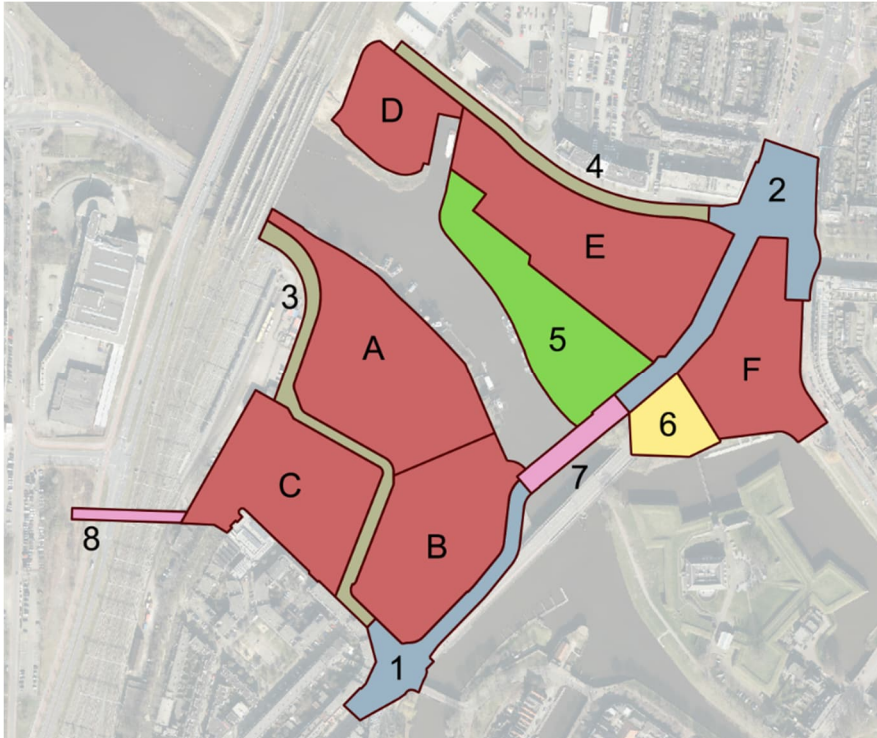
- Op de Zuidoever:
 - A. Tramkade
 - B. IJzergieterij
 - C. Cultuurplein

- Op de Noordoever:
 - D. Insteekhaven
 - E. Ecofabriek
 - F. Citadelpoort

De situering en begrenzing van de verschillende deelgebieden is met de letters A t/m F weergegeven op de kaart die is opgenomen in hoofdstuk 4.

4. Werken en werkzaamheden

Op onderstaande kaart staan de deelgebieden en de te realiseren ingrepen in de openbare ruimte aangegeven.



Er is sprake van 8 groepen van ingrepen in de openbare ruimte (investerings). Onderstaand een korte beschrijving van deze investeringen:

1. **Herinrichting Brugplein:** Door de herontwikkeling van de zuidoever dient het Brugplein aangepast te worden. Ook wordt het Brugplein aangepast omdat het Brugplein onderdeel is van de Binnenstadsring.
2. **Kruising Citadellaan/Orthenseweg/Vogelstraat:** Door de herontwikkeling van de noordoever dient de kruising aangepast te worden. Ook wordt de kruising aangepast omdat het onderdeel is van de Binnenstadsring.
3. **Verleggen en herinrichten doorgaande weg Zuidoever:** Door de herontwikkeling van de zuidoever dient zowel de ondergrondse als de bovengrondse infrastructuur aangepast te worden.
4. **Herinrichting Vogelstraat:** Door de herontwikkeling van de deelgebieden Insteekhaven en Ecofabriek dient de ondergrondse en bovengronds infrastructuur aangepast te worden.
5. **Oeverpark:** Het oeverpark is deels van belang voor het halen van de groennormering en fungeert als park voor de Bossche Stadsdelta (verbetering leefkwaliteit in hoogstedelijk gebied). Verder is het onderdeel van de ecologische verbindingzone.
6. **Ravelijn:** Het Ravelijn, vestingwerk, wordt weer zichtbaar gemaakt. Ook komt er op deze locatie een evenemententerrein
7. **Lage Diezebrug:** Brug ter vervanging van de bestaande brugverbinding.
8. **Verbinding over het spoor:** Deze beoogde verbinding voor langzaam verkeer, over het spoor, verbindt de zuidoever van de Bossche Stadsdelta met het Innovatiekwartier. Daardoor ontstaat tevens de mogelijkheid om bezoekersparkeren van de zuidoever van de Bossche Stadsdelta in de toekomst plaats te laten vinden in het Innovatie Kwartier Den Bosch.

Voor deze voorzieningen geldt dat in een later stadium wordt bepaald en onderbouwd op welke wijze en in welke mate toerekening naar één of meer deelgebieden plaatsvindt en in het kostenverhaal wordt betrokken.

Het kan zijn dat deze lijst in de loop der tijd nog aangepast of aangevuld dient te worden.

5. Planning en fasering

De Bossche Stadsdelta is een langjarige ontwikkeling die in fases gerealiseerd zal worden. Er zullen dan ook in de tijd gespreide planologische besluiten worden genomen.

Ieder deelplan/planologisch besluit moet leiden tot een afgeronde fase.

Op dit moment valt niet aan te geven, wanneer welk deelplan gerealiseerd zal gaan worden. Dat is ook deels afhankelijk van de complexiteit van de locatie, de eigendomsverhoudingen en de opgave. Het tempo van realisering wordt mede bepaald door het tempo, waarin de grondeigenaar de herontwikkeling ter hand neemt.

Voor elk planologisch besluit wordt een bijbehorend exploitatie- of kostenverhaalsgebied geformuleerd, met een uitwerking van de toepasselijke kaders voor kostenverhaal.

6. Toerekening kosten

Voor de toepassing van publiekrechtelijk kostenverhaal gelden diverse uitvoeringsregels.

- **Plankosten** worden volledig toegerekend aan de deelplannen op basis van de plankostenscan.
- Ook **kosten van nadeelcompensatie** worden volledig toegerekend aan de deelplannen.
- **Het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied**

Dit betreft de werken en werkzaamheden die nodig zijn om te komen tot bebouwing op een bouwperceel (als onderdeel van uitgeefbaar gebied). Dit betreffen gebiedseigen kosten die volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied, waarbinnen het uitgeefbaar gebied is gelegen.

- **De aanleg van nutsvoorzieningen**

Dit betreft werken en werkzaamheden betreffende de aanleg van nutsleidingen (uitgezonderd huisaansluitingen) die nodig zijn voor het volledige uitgeefbaar gebied binnen de deelpannen. Dit betreffen gebiedseigen kosten die volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied waarbinnen het uitgeefbaar gebied is gelegen.

- **Voorzieningen met bovenwijks karakter**

Voor alle voorzieningen met een bovenwijks karakter wordt aan de hand van relevante wegingsfactoren - en een onderbouwing daarvan - gekomen tot een toedeling naar rato.

Profijt/toerekenbaarheid en proportionaliteit (ppt-criteria)

Tot de uitvoeringsregels behoort dat de kosten van werken en werkzaamheden dienen te worden toegerekend aan een exploitatiegebied op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Deze criteria kunnen als volgt worden toegelicht:

Profijt:	Een exploitatiegebied moet geheel of gedeeltelijk nut ondervinden van de werken en werkzaamheden. Veelal gaat het daarbij om fysiek nut.
Toerekenbaarheid:	Er bestaat een causaal verband tussen de werken/werkzaamheden en de ontwikkeling van het exploitatiegebied (de kosten van de werken/werkzaamheden zouden niet gemaakt zijn zonder de ontwikkeling van het exploitatiegebied), of de werken/werkzaamheden worden mede aangelegd/uitgevoerd ten behoeve van ontwikkeling van het exploitatiegebied.
Proportionaliteit:	Als meerdere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken profijt hebben van werken en werkzaamheden, worden de kosten naar rato van profijt over de exploitatiegebieden verdeeld.

Indien voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt dat de toepassing van deze criteria ertoe leidt dat er sprake is van profijt voor meerdere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken, spreken we van 'bovenwijkse voorzieningen'.

De in hoofdstuk 4 genoemde voorzieningen zullen nader worden geanalyseerd. Op basis van die analyse wordt in aanvulling op het onderhavige beleidskader gekomen tot een concrete procentuele toedeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende deelplannen enerzijds (inclusief de onderlinge weging) en de bestaande stad anderzijds.

7. Uitwerking en actualisatie

Op basis van voortschrijdend inzicht zal het Financieel Beleidskader in de loop van de tijd worden uitgewerkt en periodiek worden geactualiseerd.