



Samenvatting Nota kostenverhaal en financiële bijdragen



Gemeente
**horst
aan de
maas**

Initiatiefnemers kunnen verschillende soorten plannen hebben waarvoor ook omgevingsvergunningen of andere ruimtelijke procedures gevolgd moeten worden. Als een plan niet past binnen het bestemmingsplan, en daarvoor een ruimtelijke procedure moet worden gevolgd om het initiatief mogelijk te maken, dan zijn daar volgens de op 11 juli 2023 vastgestelde 'Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen' ook kosten aan verbonden waarmee de initiatiefnemer rekening moet houden bij zijn plan. Deze kosten moet hij betalen.

1. Waarom een nota kostenverhaal en financiële bijdragen?

Horst aan de Maas heeft de komende jaren meer dan 1.500 woningen nodig om de woningmarkt goed in balans te houden. De komst van deze nieuwe woningen en het verstevigen van de (vrijtijds-) economie legt een druk op de bestaande voorzieningen. Om een gezond en prettig leefklimaat te houden, zijn investeringen in de openbare ruimte en het buitengebied essentieel. Zo blijft Horst aan de Maas een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te verblijven.

Een deel van de kosten van de investeringen in de openbare ruimte en het buitengebied mag de gemeente verhalen op marktpartijen met bouwplannen. Zij betalen mee aan de investeringen die de gemeente verricht. Hoeveel marktpartijen moeten bijdragen is vastgelegd in de Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen. Zo wordt het voor marktpartijen helder welke kosten de gemeente aan hen gaat doorberekenen en hoe ze de hoogte van de bijdrage heeft bepaald.

2. Wat is kostenverhaal?

Als de gemeente meewerkt aan bouwplannen van marktpartijen moet zij daarvoor ook inspanningen leveren. Denk daarbij aan kosten voor de ambtelijke inzet en de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied voor een specifiek bouwplan. Bij initiatieven van marktpartijen faciliteert de gemeente dus de bouwplannen. Voor deze inzet zijn gemeenten op basis van de Omgevingswet verplicht om kosten te verhalen op de marktpartijen. Daarnaast biedt de Omgevingswet mogelijkheden om initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen. Deze financiële bijdrage is bedoeld voor de gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte en het landschap die samenhangen met de groei van de gemeente en behoud van de kwaliteit van het buitengebied.

De investeringen in de openbare ruimte en landschap worden niet volledig verhaald op de marktpartijen. Alle partijen, die hier profijt van hebben, dragen bij aan de financiering van deze investeringen. Het grootste deel van de investeringen is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers van Horst aan de Maas. De gemeente 'betaalt' dus het grootste deel van deze investeringen. Het andere deel, dat kan worden toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers, 'betaalt' de marktpartij, die de woningen en gebouwen realiseert. Het is namelijk redelijk dat ook bouwplannen voor toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan deze investeringen.

3. Kostenverhaal Horst aan de Maas

Afhankelijk van de invulling van de ontwikkeling, wordt het verschuldigde bedrag bepaald aan de hand van bijgevoegde tabellen. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied,

ten laste komen van de initiatiefnemer. Daarmee maakt de gemeente onderscheid tussen kosten binnen het plangebied van de ontwikkeling ("Gebiedseigen kosten") en kosten die buiten het plangebied liggen ("Gebiedsoverstijgende kosten")

Kostenverhaal	Omschrijving	Toelichting
Gebiedseigen kosten	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Als basis de plankostenscan. Maatwerk in uitzonderlijke gevallen als de plankostenscan niet in verhouding staat tot (de geringe omvang) van het bouwplan
	Bouw- en woonrijp maken	Maatwerk/werkelijke kosten
	Onderzoeken	Maatwerk/werkelijke kosten
	Nadeelcompensatie (planschade)	O.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie = ook werkelijke kosten dus
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk
	Parkeren	Afkoopsom van € 8.569,=- (prijsspeil 2023) indien parkeren niet op eigen terrein kan worden opgelost
	GKM en TOV	Zie onder 5 voor toelichting
Bijzondere gebiedseigen kosten	Bovenwijkse voorzieningen	Maatwerk
Gebiedsoverstijgende kosten		

4. Financiële bijdragen van Horst aan de Maas

De gemeente vraagt voor alle bouwplannen een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het betreffen investeringen waarvan het bestaand én nieuw gebied profijt van hebben. Het zijn investeringen die nodig zijn om de algemene leefbaarheid te verbeteren en het voorzieningen-niveau van de gemeente qua natuur, landschap en recreatieve en netwerkvoorzieningen te vergroten.

De financiële bijdragen in de gemeente Horst aan de Maas zien er per functie als volgt uit. De bedragen gelden per m² kaveloppervlakte.

Functie	Financiële bijdrage per m ² kaveloppervlakte
Woningbouw, grondgebonden	€ 15,50
Woningbouw, gestapeld	€ 38,75
Bedrijven	€ 7,75
Overig - maatschappelijke (overheids)gebouwen	€ -
Overig - (semi)commerciële voorzieningen - grondgebonden	€ 15,50
Overig - (semi)commerciële voorzieningen - gestapeld	€ 38,75
Overig - zorgwoningen/zorginstellingen	€ 15,50

5. Bijzondere gebiedseigen bijdragen voor het buitengebied

Voor nieuwbouwplannen in het buitengebied gelden de bijzondere gebiedseigen bijdragen. Deze bijdragen bestaan uit Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) en de Teeltondersteunde Voorzieningen (TOV).

Om te kunnen voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening is de bijdrage bedoeld als een extra investering in het gebied. Een marktpartij draagt deze bijdrage af aan de gemeente zodat de gemeente deze extra investering in de landschappelijke kwaliteit van het gebied kan verrichten als compensatie voor het bouwplan dat in het buitengebied wordt gerealiseerd.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

De kwaliteitsbijdrage GKM wordt verlangd op het moment dat in het buitengebied bouwplannen plaatsvinden die zorgen voor extra bebouwing in het buitengebied. Die bouwplannen in het buitengebied zorgen voor een extra druk op de landschappelijke kwaliteit van dat buitengebied. Hiervoor dient de gemeente extra compenserende maatregelen te treffen door aanvullende investeringen te plegen in de landschappelijke kwaliteit.

Module GKM	Compenserende maatregel (ruimtelijke voorwaarden)	Kostenverhaal	Toepassing en aanvullende voorwaarden
Woningbouw projectmatig		€ 6,50/m ² plangebied € 32/m ² BVO gestapeld	Er is sprake van projectmatige woningbouw als het plan een uitleglocatie is waarbij als een onderdeel van het plan de aanleg en inrichting van infrastructuur en openbaar gebied wordt meegenomen.
Solitaire woningbouw		€ 125/m ² kavel € 160/ m ² BVO gestapeld	Eén of meerdere woningen die solitair worden gebouwd waarbij de ontsluiting rechtstreeks geschiedt op de openbare weg. Er is geen sprake van een ontwikkeling van een gebied met bijbehorende aanleg en inrichting van openbaar gebied (woonrijp maken van het gebied).
Landgoederen	Voor de compenserende maatregelen bij nieuw landgoed en bijbehorende aandachtspunten zie structuurvisie.		Geen financiële compensatie mogelijk. Een landschappelijk inrichtingsplan is vereist.
Projectmatige uitbreiding bedrijventerrein		€ 6,50/m ² kavel	Er is sprake van projectmatige uitbreiding als het plan een uitleglocatie is waarbij een onderdeel van het plan ook is de aanleg en inrichting van infrastructuur en openbaar gebied.
Uitbreiding en nieuwvestiging solitaire bedrijven		€ 45/m ² kavel	Solitair is dan liggend aan bestaande infrastructuur, zonder aanleg- en inrichtingskosten openbaar gebied (een berm/inrit telt niet).
Gebiedseigen recreatie	Voor de compenserende maatregelen en bijbehorende aandachtspunten bij gebiedseigen recreatie zie structuurvisie.		Geen financiële compensatie mogelijk. Gebiedseigen zijn voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Denk hierbij aan campings, golfbanen en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Het recreatief gebied moet voldoende waarborg bieden dat zij een groen karakter hebben.
Niet-gebiedseigen recreatie		€ 32/m ² bvo + parkeerverziening	Niet-gebiedseigen zijn gebouwde recreatieve voorzieningen die niet gebonden zijn aan het buitengebied. Functies die ook in het stedelijk gebied kunnen landen. Denk hierbij aan hotels, restaurants en wellnesscentra, maar ook om grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, kartingbanen en grootschalige leisure ontwikkelingen.

Module GKM	Compenserende maatregel (ruimtelijke voorwaarden)	Kostenverhaal	Toepassing en aanvullende voorwaarden
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	Voor de compenserende maatregelen en bijbehorende aandachtspunten bij agrarische nieuwvestiging en uitbreiding zie structuurvisie.	In de Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) geldt een afdracht van 6,50 euro per m ² bouwvlak voor infrastructurale maatregelen. Buiten de LOG's geldt een afdracht van 6,50 euro per m ² bouwvlak voor infrastructurale maatregelen en daarbovenop een afdracht voor extra landschappelijke inpassing van 6,50 euro per m ² bouwvlak. In totaal geldt dus een afdracht van 13 euro per m ² bouwvlak.	Het kostenverhaal hangt af van de type nieuwvestiging of uitbreiding. En of er opstallen worden gesloopt. Pas als een ondernemer er echt niet in slaagt om te slopen, is het uitvoeren van een kwaliteitsverbetering op eigen terrein of het doen van een financiële afdracht mogelijk.
Uitbreiding glastuinbouw	Voor de compenserende maatregelen en bijbehorende aandachtspunten bij uitbreiding glastuinbouw zie structuurvisie.		Geen financiële compensatie mogelijk. Het betreft de uitbreiding van glastuinbouw buiten de glasconcentratiegebieden. De compenserende maatregelen hangen van de uitbreiding en sloop van de bestaande glasopstanden/bebouwing af.
Overige commerciële functies		Maatschappelijk € 0 (semi-)commercieel € 65/m ² kavel	Maatschappelijk is in de structuurvisie als niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Zorginstellingen (lees: met bestemming maatschappelijk) vallen onder de functie commercieel, met uitzondering van zorgwonen (lees: met bestemming wonen). Dat vormt onderdeel van het woningbouw projectmatig of solitaire woningbouw.
Vrijkomende agrarische bebouwing		Voor het bepalen van het kostenverhaal is de nieuwe functionele invulling leidend. De gemeente zal bezien onder welke module de herinvulling past.	
Groter bouwen	Voor de compenserende maatregelen en bijbehorende aandachtspunten bij groter bouwen zie structuurvisie.		Geen financiële compensatie mogelijk. Sloopcompensatie is vereist.

De eventuele sloopkosten of extra groenaanleg worden in mindering gebracht op de bijdragen van bovenstaande tabel. Zie voor de bijdragen de tabel op pagina 6.

De initiatiefnemer hoeft de bijdrage niet (geheel) aan de gemeente te betalen als hij aantoonbaar en met instemming van de gemeente zelf in de kwaliteitsverbetering investeert en op zijn eigen terrein of in de directe omgeving de kwaliteitsverbetering kan realiseren. Deze komt boven op de standaard landschappelijke inpassing, waaraan de initiatiefnemer sowieso dient te voldoen.

Voor de extra kwaliteitsverbetering legt de initiatiefnemer een inrichtingsplan voor aan de gemeente, dat de gemeente moet goedkeuren. De afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Compenserende maatregel	Bedrag/kwalitatief maatregel wat in mindering wordt gebracht op bijdrage GKM	Toelichting
Aanplant van groen	€ 6,50 per m ² aangeplant groen	Deze maatregel is aanvullend op de verplichte landschappelijke inpassing bij een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied.
Sloop van glasopstanden	€ 5,10 per m ² te slopen glasopstand	Deze maatregel geldt voor de te slopen glasopstanden buiten het glasconcentratiegebied. Het bedrag wordt pas in mindering gebracht als de nieuwe planologische maatregel met het kleinere bouwvlak is vastgesteld.
Sloop van opstallen	€ 32 per m ² te slopen bebouwing	Het bedrag wordt pas in mindering gebracht als de nieuwe planologische maatregel met het kleinere bouwvlak is vastgesteld.

Teeltondersteunende Voorzieningen (TOV)

De gemeente biedt ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen binnen de land- en tuinbouwsector. Dit vraagt echter wel flexibiliteit om de nieuwe economische ontwikkelingen via een goede ruimtelijke ordening te faciliteren. Het beleid Teeltondersteunende Voorzieningen (TOV) moet zorgen dat de nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied passen en dat met deze nieuwe ontwikkelingen ook kwaliteit aan het gebied worden toegevoegd. Niet voor alle teeltondersteunende voorzieningen is een aanvullende gebiedseigen bijdrage verschuldigd. In de tabel hiernaast zijn de categorieën waarvoor een bijdrage aan het Kwaliteitsfonds wordt verlangd opgenomen. Dit geldt voor zowel nieuwe vestigingen als uitbreidingen bij bestaande bedrijven.

Categorie	TOV	Bedrag	Grondslag
Categorie 1	Ondersteunend glas buiten de glasbouwconcentraties	€ 9,40	m ²
Categorie 1	Permanente wandtunnels	€ 0,40	m ²
Categorie 1	Kweken op/in bakken en/of stellingen	€ 1,00	
Categorie 2	Containervelden	€ 1,10	m ²
Categorie 3	Ondersteunend voorzieningen (leiconstructie, hagel/schaduwnetten en tijdelijke wandtunnels)	€ 0,25	m ²

De eventuele sloopkosten of extra groenaanleg die ook gelden voor de GKM (zie tabel hierboven) worden in mindering gebracht op de bijdragen van bovenstaande tabel met betrekking tot de TOV.

6. Afwijken door College

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuw aangewezen activiteit haar kosten verhaalt en dat deze bijdraagt aan de investeringsopgave met de financiële bijdragen. Het college kan in uitzonderlijke situaties hiervan afwijken. Dit kan als een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

1. De ruimtelijke ontwikkeling heeft een maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan: als de ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke invulling geeft aan de ambities van de gemeente met betrekking tot de leefbaarheid, sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen; én;

2. De initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een ter zake deskundige kan aantonen dat een ruimtelijke ontwikkeling financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie).

Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt of geen kosten verhaalt en een lagere of geen financiële bijdragen kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.

Colofon

Opdrachtgever



Opdrachtnemer



Niets uit deze publicatie, behoudens verwijzingen in ruimtelijke onderbouwingen, mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopieën, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Horst aan de Maas, GrondGidsen en Gloudemans.



horstaandemaas.nl