

Raadsvoorstel

<p>Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p>Steller: Jesse Koppelaar j.koppelaar@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden</p>
<p>Onderwerp: Nota kostenverhaal 2024</p>	
<p>Openbaar: Ja</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.</p>
<p>Zaaknummer: 2023-0153780</p>	<p>Fatale termijn:</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 31 oktober 2023 21 november 2023 12 december 2023</p> <p>Ja PFO maandag 23 oktober, wethouder Roelant Bijderwieden.</p>

Bijlagen

1. Nota Kostenverhaal – 2024
2. Oplegnotitie wijzigingen nota Grondbeleid 2015
3. Nota Grondbeleid 2015 - zonder (verw. naar) hst 5
4. Nota Grondbeleid 2015 - zonder (verw. naar) hst 5 - wijzigingen zichtbaar

Onderwerp

Nota kostenverhaal 2024.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. De nota kostenverhaal 2024 vast te stellen.
2. Hoofdstuk 5 van de nota Grondbeleid 2015 in te trekken.

Samenvatting voor de raad:

Bij locatieontwikkelingen, bijvoorbeeld de bouw van nieuwe woningen, kan een wijziging van het omgevingsplan benodigd zijn. Het besluit hiervoor is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De kosten die samenhangen met het besluit worden in rekening gebracht (verhaald) bij de initiatiefnemer van het bouwplan. Dat geldt ook voor kosten die de gemeente maakt vanwege de ontwikkeling, bijvoorbeeld de aanpassing van een weg.

Inleiding

De nota Kostenverhaal is van toepassing voor locatieontwikkelingen waarvoor een besluit tot wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit benodigd is. Het gaat hierbij uitsluitend om particuliere initiatieven.

Beoogd effect

Heldere beleidskaders omtrent kostenverhaal die passen binnen de kaders van de Omgevingswet.

Argumenten

1.1. De nota Kostenverhaal is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid.

De gemeente voert in principe faciliterend grondbeleid. Dat betekent dat het de voorkeur heeft dat de eigenaar zelf, of in samenwerking met andere (markt)partijen, plannen maakt en uitvoert voor nieuwe bouwprojecten. De gemeente is bevoegd de gewenste ontwikkeling door middel van een omgevingsplanwijziging mogelijk te maken en, indien noodzakelijk, aanpassingen in de openbare ruimte te doen. De kosten die daarmee samenhangen worden doorberekend aan (verhaald op) de initiatiefnemer.

1.2. De nota Kostenverhaal bevat heldere kaders voor particuliere bouwinitiatieven. Binnen het faciliterend grondbeleid geldt als uitgangspunt voor het gemeentelijke beleid dat voorafgaand aan de vaststelling van het (gewijzigde) omgevingsplan een overeenkomst wordt afgesloten met de initiatiefnemer. Door de werkwijze vast te leggen in de nota Kostenverhaal is het beleid voor alle belanghebbenden te raadplegen en worden gelijke gevallen gelijk behandeld.

2.1. De nota Kostenverhaal sluit aan op de nieuwe Omgevingswet.

Hoewel op hoofdlijnen de methodiek van het kostenverhaal gelijk blijft ten opzichte van de wet Ruimtelijke ordening, worden er in de Omgevingswet andere begrippen gehanteerd. In de nieuwe nota Kostenverhaal wordt uitgelegd op welke manier de mogelijkheden omtrent kostenverhaal vanuit de Omgevingswet in het gemeentelijke beleid worden toegepast. De oude beleidsregels, zoals opgenomen in de nota Grondbeleid 2015 (hoofdstuk 5) kunnen hiermee komen te vervallen.

2.2. Schrapen hoofdstuk 5 nota grondbeleid

Met de komst van de nota Kostenverhaal wordt hoofdstuk 5 van de nota Grondbeleid geschrapt. In hoofdstuk 5 staat de uitwerking van het kostenverhaal onder de nota Grondbeleid. Door de komst van de nota kostenverhaal 2024 komen de oude beleidsregels te vervallen en zullen de nieuwe

beleidsregels gelden. De oude regels worden geschrapt om verwarring te voorkomen bij initiatiefnemers.

2.3. Twee nota's in plaats van één.

De nota Kostenverhaal en de nota Grondbeleid worden apart aan u voorgelegd. Allereerst was de planning al om beide documenten te herzien onder de nieuwe omgevingswet, echter is de nota Kostenverhaal van belang bij de onderhandelingen voor Sliedrecht-Noord. Om deze reden is er gekozen om de documenten op te splitsen en de nota Kostenverhaal voorrang te geven. Verder was er te weinig tijd/ capaciteit om beide nota's af te ronden in 2023.

2.4. De nieuwe nota Grondbeleid.

Ook komt er een nieuwe nota Grondbeleid in Q2 van 2024. De huidige nota Grondbeleid (2015) is gedateerd en voldoet niet aan de regels van de nieuwe omgevingswet. Het plan is om de nota Grondbeleid in Q2 herzien aan u voor te leggen om Sliedrecht op het gebied van Grondbeleid weer toekomstbestendig te maken.

Kanttekeningen / Risico's

1.1. *De nota Kostenverhaal is alleen van toepassing voor locatieontwikkelingen waarbij het initiatief voor de ontwikkeling door de particuliere eigenaar wordt genomen.*

Voor ontwikkelingen waarbij de gemeente het initiatief neemt zonder betreffende locatie (geheel) in eigendom te hebben kunnen de instrumenten van de Omgevingswet worden toegepast. Deze initiatieven vallen echter buiten de reikwijdte van de nota Kostenverhaal.

2.1. *Er worden geen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling meer in rekening gebracht.*

Vanuit de nota Grondbeleid 2015 wordt een initiatiefnemer een gevraagd financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te doen. De mogelijkheid een dergelijke bijdrage in rekening te brengen wordt onder de Omgevingswet in een andere vorm voortgezet, maar onder strengere voorwaarden. Aangezien het op jaarbasis om een beperkt aantal initiatieven gaat en per initiatief om een gering bedrag wordt voorgesteld deze bijdragen, die niet wettelijk verplicht is, niet in de nieuwe nota Kostenverhaal op te nemen.

Financiën

Het beleid omtrent het kostenverhaal blijft in principe ongewijzigd, de aanpassing van de nota Kostenverhaal is met name het gevolg van de invoering van de Omgevingswet. De financiële gevolgen van deze nota blijven derhalve beperkt. Uitzondering hierop is het afschaffen van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Dit gaat echter om een gering bedrag (€ 2.000 - € 5.000) per jaar, waarvan de inkomsten en de bestedingen niet zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

De nota Kostenverhaal 2024 betreft een uitwerking van de voorschriften omtrent kostenverhaal zoals opgenomen in de Omgevingswet. De overeenkomsten die in dit kader met initiatiefnemers worden afgesloten dienen te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek en de procedure van vaststelling en ondertekening aan de Gemeentewet.

Duurzaamheid

n.v.t.

Inclusiviteit

n.v.t.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

n.v.t.

Communicatie / Participatie

n.v.t.

Vervolprocedure (inspraak/publiceren)

De nota Kostenverhaal zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.overheid.nl.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

n.v.t.

Concept raadsbesluit

Zaaknummer: **2023-0153780**

Onderwerp:

Nota kostenverhaal 2024

De raad van de gemeente Sliedrecht; gezien het voorstel van burgemeester
en wethouders d.d. 31 oktober 2023;

Besluit

1. De nota kostenverhaal 2024 vast te stellen.
2. Hoofdstuk 5 van de nota Grondbeleid 2015 in te trekken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 12 december
2023

De griffier,

De voorzitter,

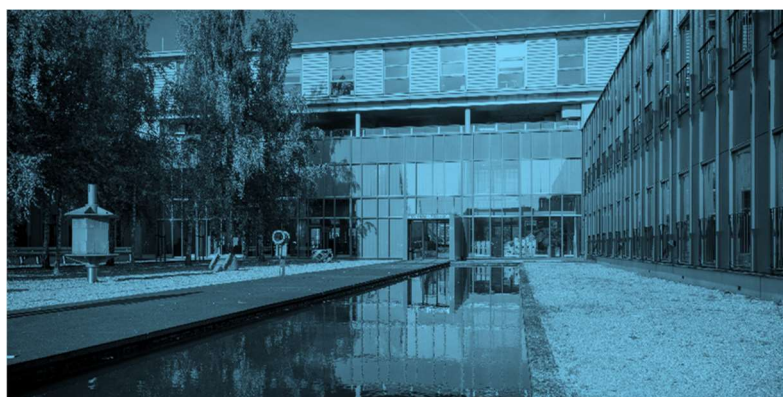
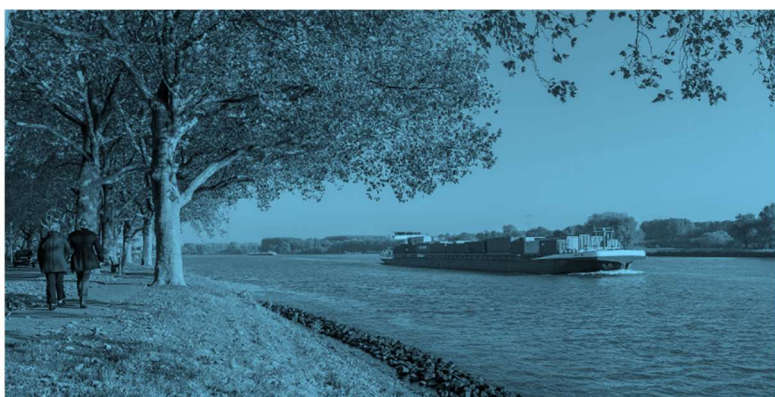
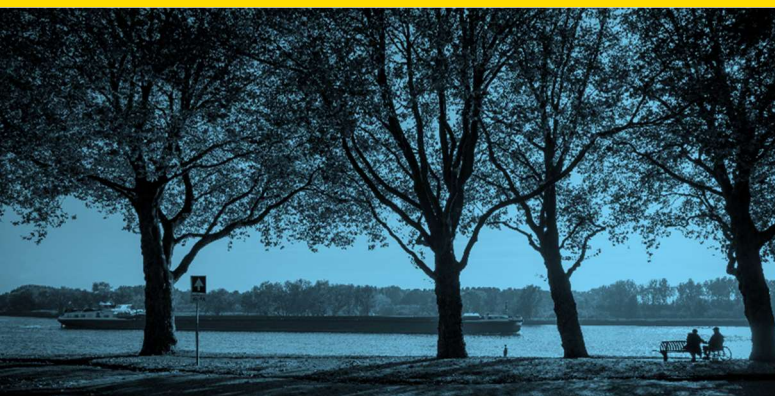
mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries

Nota kostenverhaal Sliedrecht

Iedereen draagt bij aan de bouwopgaven van Sliedrecht

2024



Gemeente
Sliedrecht



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Scope en monitoring	4
1.3 Leeswijzer	4
1.4 Inwerkingtreding	4
2 Gemeentelijke beleidskaders	5
2.1 Omgevingsvisie Sliedrecht	5
2.2 Koers 2030.....	5
2.3 Programma Ruimtelijke Vernieuwing	5
2.4 Grondbeleid Sliedrecht	5
3 De Sliedrechtse aanpak.....	6
3.1 Beleid kostenverhaal	6
3.1.1 Particuliere initiatieven	6
3.1.2 Gemeentelijke initiatieven.....	6
3.2 Werkwijze kostenverhaal.....	6
3.2.1 Plankosten.....	7
3.2.2 Planeigen/fysieke kosten	7
3.2.3 Planschade	8
3.3 Financiële bijdragen	8
3.3.1 Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling	8
3.3.2 Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering	8
3.4 Overgangsrecht	8
Bijlage A: Wettelijk kader	9



Voorwoord

Beste lezer,

De gemeente Sliedrecht staat voor forse opgaven. Met de koers 2030 is aan de hand van vier kernopgaven een toekomstbeeld geschetst, waarbij we werken aan een inclusiever, mooier en levendiger Sliedrecht.

De keuze in Koers 2030 voor groei en ontwikkeling komt letterlijk gezien het meest tot uiting bij de kernopgave ruimtelijke vernieuwing. Thema's als de vergrijzing, de sociale voorraad en een tekort aan passende woningen spelen daarin een belangrijke rol. De gedachte is dat de woningbouw een katalysator is voor andere ontwikkelingen op het gebied van onder meer ruimtelijke kwaliteit, verduurzaming/energietransitie en bereikbaarheid.

De afgelopen periode zijn met het vaststellen van de Omgevingsvisie, het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing, de Regionale Energiestrategie, Regionale Adaptiestrategie en de Transitievisie Warmte al diverse stappen gezet. De beleidsmatige basis ligt er en nu is het zaak projecten voor te bereiden en te realiseren.

We hebben in Sliedrecht een aanzienlijke woningbouwopgave. Tegelijkertijd zijn hiervoor investeringen nodig op het gebied van bereikbaarheid, voorzieningen, openbare ruimte, duurzaamheid en klimaatadaptie. De opgaves en investeringen gaan daarbij hand in hand; zonder investeringen geen toekomstbestendig dorp waarin we deze opgaves kunnen realiseren.

Voor u ligt de eerste versie van de nota Kostenverhaal van gemeente Sliedrecht. Deze nota biedt ruimte voor maatwerk en om in gezamenlijkheid tot werkbare afspraken te komen. Tegelijkertijd is deze nota ook een uitnodiging om met ons in gesprek te blijven over de noodzakelijke investeringen, zodat we scherp blijven op wat nodig is in Sliedrecht.

Roelant Bijderwieden
Wethouder Ruimtelijke Ordening



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Daar waar gebouwd wordt, worden kosten gemaakt. In veel gevallen zal ook de gemeente kosten moeten maken om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Logischerwijs dienen de kosten voor een ontwikkeling betaald te worden door de initiatiefnemer van het plan. De gemeente is vanuit de Omgevingswet verplicht om de gemeentelijke kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit noemen we het kostenverhaal.

Met de nota Kostenverhaal leggen we de gemeentelijke werkwijze vast rondom het kostenverhaal. Deze nota gaat nader in op de (wettelijke) mogelijkheden, het nut en de noodzaak voor het kostenverhaal en geeft aan hoe de gemeente Sliedrecht uitvoering wil geven aan haar beleid.

1.2 Scope en monitoring

De nota Kostenverhaal is van toepassing voor locatieontwikkelingen waarvoor een besluit tot wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit benodigd is. Het gaat hierbij uitsluitend om particuliere initiatieven, zowel de kosten gerelateerd aan het initiatief als de kosten die het initiatief overstijgen.

De nota Kostenverhaal maakt deel uit van het geheel van visies, kaders en beleid over de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in de Omgevingswet en is daarmee onderdeel van het gemeentelijk omgevingsbeleid. Tevens is de nota Kostenverhaal een specifieke uitwerking van het grondbeleid van de gemeente Sliedrecht. In de nota Grondbeleid zijn de (overige) algemene kaders opgenomen, waarbinnen de gemeente Sliedrecht uitvoering geeft aan haar grondbeleid.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een overzicht van de relevante gemeentelijke beleidskaders opgenomen die betrekking hebben op locatieontwikkelingen en in hoofdstuk 3 staat een beschrijving van de wijze waarop gemeente Sliedrecht haar kosten verhaalt. Ter verduidelijking en als achtergrondinformatie wordt in Bijlage A ingegaan op de Omgevingswet als het wettelijk kader voor de mogelijkheden van het kostenverhaal bij locatieontwikkelingen.

1.4 Inwerkingtreding

Deze versie van de nota Kostenverhaal is van kracht per 1 januari 2024, tegelijkertijd met de invoeringsdatum van de Omgevingswet. Alle ruimtelijke initiatieven waar op het moment van vaststelling nog geen principebesluit¹ voor is, vallen onder deze nota Kostenverhaal. Alle ruimtelijke initiatieven waar al wel een principebesluit over genomen is, worden voortgezet onder de reeds gemaakte afspraken en werkwijze.

¹ Door middel van een principebesluit geeft het college te kennen een positieve grondhouding te hebben ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling. Een principebesluit heeft echter geen juridische betekenis. Voor het verkrijgen van toestemming om te bouwen zal de procedure voor een vergunning doorlopen moeten worden en succesvol zijn afgerond.



2 Gemeentelijke beleidskaders

De nota kostenverhaal dient in samenhang gezien te worden met de documenten waarin zowel het ruimtelijk beleid als het grondbeleid is vastgelegd. Hieronder staat een korte beschrijving van de beleidsstukken.

2.1 Omgevingsvisie Sliedrecht

Met de Omgevingsvisie geven we aan waar we als gemeente naar toe willen. Zo bepalen we onze positie en nemen we zo nodig stelling. Het dient met name als uitnodiging voor nieuwe ontwikkelingen. De visie is de kapstok voor toekomstig beleid en toekomstige initiatieven. Daarnaast is de Omgevingsvisie een integrale ruimtelijke vertaling van bestaand relevant beleid (lokaal en regionaal).

2.2 Koers 2030

In de Kadernota 2021 worden de strategische kaders Koers 2030 beschreven als richting voor de verdere groei en ontwikkeling van Sliedrecht. Aan de hand van drie kernopgaven wordt koers gezet richting 2030.

- Werk maken van ruimtelijke vernieuwing.
- Werk maken van een veilige en inclusieve samenleving.
- Werk maken van een ondernemend en betrokken Sliedrecht.

De eerste kernopgave geeft een beschrijving van de ruimtelijke ambitie gericht op het toevoegen woningen, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het verduurzamen van Sliedrecht.

2.3 Programma Ruimtelijke Vernieuwing

De kernopgave ruimtelijke vernieuwing is verder uitgewerkt het programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing². Woningbouw wordt in dit programma gezien als een katalysator om de ruimtelijke kwaliteit in Sliedrecht te verbeteren en toekomstbestendig te maken. De Noord-zuidverbinding is hierbij een voorbeeld van een grote infrastructurele ingreep die de verkeersdruk beter zal verdelen over heel Sliedrecht en daarmee drukke wegen zoals de Stationsweg zullen verlichten. Daarnaast vormt ruimte creëren voor groen ook een groot onderdeel van het Programma waarmee we de fysieke buitenruimte van Sliedrecht willen verbeteren. Zo wordt er in Sliedrecht Noord ruimte gereserveerd voor een groot park waar gerecreëerd kan worden en hebben we de ambitie om een groene verbinding te creëren die van de polder doorloopt tot aan de Merwede.

2.4 Grondbeleid Sliedrecht

Het gemeentelijk grondbeleid gaat uit van de hoofdregel dat de gemeente faciliterend grondbeleid³ voert. Uitzonderingen op de hoofdregel betreft ontwikkelingen van locaties die reeds (vanuit historisch perspectief) in eigendom zijn van de gemeente. Hiervoor geldt dat er (in principe) actief grondbeleid wordt gevoerd. Ook voor ontwikkelingen waarbij het initiatief door de gemeente wordt genomen, zonder dat de grond (volledig) in eigendom is, kan worden afgeweken dan de hoofdregel.

² Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030, oktober 2021

³ Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders (Handreiking Grondbeleid voor raadsleden, oktober 2018, VNG).



3 De Sliedrechtse aanpak

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beleidskeuzes en werkwijze van het verhaal van kosten bij locatie ontwikkelingen in Sliedrecht op particulier initiatief.

3.1 Beleid kostenverhaal

De beleidsregels omtrent het kostenverhaal zijn van toepassing op particuliere initiatieven en op gemeentelijke initiatieven van ontwikkelingen waarbij de gemeente geen (volledig) eigenaar is van de grond.

3.1.1 Particuliere initiatieven

Conform de voorkeur vanuit de Omgevingswet hanteert de gemeente als uitgangspunt dat met particuliere initiatiefnemers een anterieure overeenkomst over kostenverhaal wordt gesloten. Zowel gemeente als initiatiefnemers hebben namelijk belang bij een bepaalde mate van contractvrijheid en flexibiliteit. De anterieure overeenkomst kan daarin voorzien. In principe worden alle gemeentelijke kosten (zie paragraaf 4.2) die samenhangen en zijn opgenomen in de kostensoortenlijst met de geplande ontwikkeling op de initiatiefnemer verhaald. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt met de initiatiefnemer omtrent de ontwikkeling en het kostenverhaal wordt er geen omgevingsplan in procedure gebracht.

3.1.2 Gemeentelijke initiatieven

Ook voor locatieontwikkelingen waarbij de gemeente initiatiefnemer is, zonder daarbij de grond (volledig) in eigendom te hebben, geldt als uitgangspunt dat er een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar(s) wordt afgesloten. Het verschil met de ontwikkelingen waarbij de betreffende eigenaar ook initiatiefnemer is, wordt voor deze plannen wel een omgevingsplanwijziging in procedure gebracht. Hierbij zal in het omgevingsplan, op basis van de vereisten in de Omgevingswet, de kostenverhaalsregels worden opgenomen. Indien de gemeentelijke kosten niet volledig op de grondeigenaar(s) kunnen worden verhaald, kan het college de afweging maken (een deel van) de kosten voor eigen rekening van de gemeente te laten komen. Uiteraard voor zover deze afweging past binnen het kader van de Omgevingswet⁴. Dekking voor de betreffende kosten zal moeten worden gevonden in de lopende begroting of door middel van een voorstel aan de gemeenteraad.

Indien de eigenaar niet in staat of bereid is om de ontwikkeling te realiseren kan de gemeente overwegen de grond in eigendom te verkrijgen. Dit kan door minnelijke verwerving of onteigening, maar valt buiten de reikwijdte van de nota Kostenverhaal, aangezien dit instrumenten betreffen van het actief grondbeleid.

3.2 Werkwijze kostenverhaal

Voor alle kosten die samenhangen geldt dat deze worden verhaald op de particuliere initiatiefnemer(s). In de Omgevingswet is een kostensoortenlijst opgenomen waarin er wettelijk is bepaald welke kosten verhaald worden. Samengevat komt het neer op twee categorieën, namelijk de plankosten en de planeigen/fysieke kosten.

⁴ Het maximale verhaalbare bedrag wordt bepaald door het verschil tussen de grondwaarde in de nieuwe bestemming en de inbrengwaarde, bij de methode van kostenverhaal met tijdvak de macroaftopping genoemd.

3.2.1 Plankosten

Plankosten zijn de kosten die de gemeente maakt voor de begeleiding van het ruimtelijke initiatief en (de advisering omtrent) de vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad.



Plankosten
*Forfaitair /
maatwerk*

Plankosten

De vergoeding voor de plankosten wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen en wordt bepaald op basis van de plankostenscan⁵. Uitzondering hierop betreft initiatieven voor kleine bouwactiviteiten. Voor kleine projecten worden de normbedragen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsregeling⁶.

Voor producten en activiteiten die door de initiatiefnemer zelf worden opgesteld of ter hand genomen zonder inzet van de gemeente, bijvoorbeeld taxatie en aankopen onroerende zaken, wordt het aantal werkuren in de plankostenscan op nihil gesteld.

3.2.2 Planeigen/fysieke kosten

Bij nieuwe locatieontwikkeling zal de initiatiefnemer in principe zelf over de grond kunnen beschikken omdat deze in eigendom is. Kosten die samenhangen met het bouwrijp maken van de grond komen daardoor voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de kosten van het woonrijp maken van de gronden die in eigendom zijn. Indien de grond na afronding van het project bedoeld is voor openbaar gebruik, bijvoorbeeld een weg of fietspad, wordt de grond 'om niet' overgedragen aan de gemeente.



**Planeigen
kosten**
Alle kosten

Planeigen/fysieke kosten

Het gaat hier om de kosten die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Denk bijvoorbeeld aan uw aansluiting op de riolering, de aanleg van openbare parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. Wij brengen altijd alle werkelijke kosten die wij maken in rekening bij de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor gebieden waar we deze kosten al hebben gemaakt met het oog op nieuwe ontwikkelingen.

Bij grotere ontwikkelingen kan het ook gaan over de aanleg van openbare ruimte en infrastructuur, maar ook het wegnemen van hindercirkels. Hierbij wordt alleen de aanleg van nieuwe voorzieningen of aanpassing van bestaande voorzieningen verhaald op de initiatiefnemer indien er een causaal verband is met de voorgenomen ontwikkeling. Ook deze kosten worden in principe volledig doorberekend, tenzij er sprake van is dat de gemeente bijdragen ontvangt van andere partijen voor de realisatie of aanpassing van de betreffende voorziening. Bijvoorbeeld subsidie van de Rijksoverheid voor de aanleg van de noord-zuid verbinding over de A15.

⁵ Omgevingsregeling, bijlage XXXIV.

⁶ Art. 13.5, Omgevingsregeling



3.2.3 Planschade

In de anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat een eventuele nadeelcompensatie (planschade) die door de gemeente aan een derde dient te worden voldaan volledig wordt verhaald op de initiatiefnemer van het betreffende plan.

3.3 Financiële bijdragen

Omtrent de mogelijkheid om aanvullend op de kosten zoals opgenomen in de kostensoortenlijst nog financiële bijdragen in rekening te brengen zijn in deze paragraaf de beleidsregels opgenomen.

3.3.1 Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling

Hoewel er een aantal (grote) locatie ontwikkelingen zijn te verwachten ziet de gemeente af van de mogelijkheid om financiële bijdragen gebiedsontwikkeling bij initiatiefnemers in rekening te brengen. Zowel de uitvoering van het project Binnenstedelijke Herstructurering en woningbouw in Sliedrecht Noord zijn volop in voorbereiding. Beide projecten worden echter al dusdanig financieel zwaar belast met de aanleg van (bovenwijkse) voorzieningen, die op basis van de kostensoortenlijst verhaalbaar zijn, dat een financiële bijdrage gebiedsontwikkeling de financiële haalbaarheid van de projecten verder onder druk zet. Het aantal overige (potentiële) locaties waar ontwikkelingen mogelijk zouden kunnen zijn binnen Sliedrecht is beperkt. Hierdoor weegt de 'opbrengst potentie' niet op tegen de (administratieve) lasten voor de onderbouwing van de bijdrage in een omgevingsprogramma en het opzetten van een systeem voor registratie en verantwoording van de te ontvangen bijdragen.

3.3.2 Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Ook voor wat betreft de financiële bijdragen kwaliteitsverbetering ziet de gemeente af van de mogelijkheid om deze in rekening te brengen. De redenen hiervoor zijn dezelfde zoals hierboven beschreven voor de vrijwillige financiële bijdrage. Aanvullend daarop komt de eis dat er een terugbetalingsplicht geldt indien de bijdrage niet is besteed aan de doelen. Dit heeft tot gevolg dat de administratieve lasten nog groter zijn dan voor de vrijwillige financiële bijdrage.

3.4 Overgangsrecht

De Invoeringswet Omgevingswet regelt ook het overgangsrecht waaronder de eerbiedigende werking van een reeds gesloten anterieure overeenkomst (als bedoeld in artikel 6.24 Wro, ook wel grondexploitatieovereenkomst genoemd). Dat betekent dat het oude recht blijft gelden als de anterieure overeenkomst vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) is gesloten (artikel 4.112 Invoeringswet).



Bijlage A: Wettelijk kader

In deze bijlage wordt ingegaan op het wettelijk kader van het kostenverhaalinstrumentarium voor locatieontwikkelingen, zoals dat vanaf 1 januari 2024 vanuit de Omgevingswet bestaat. De lijn die al sinds de invoering van de wet Ruimtelijke Ordening (1 juli 2008) bestaat wordt ook in de nieuwe Omgevingswet doorgezet, namelijk dat een gemeente verplicht is om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit van een aangewezen bouwplan.

Vanuit de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid om zowel voorafgaand als na een besluit tot wijziging of afwijking van het omgevingsplan het kostenverhaal te regelen.

A - Anterieur kostenverhaal

De Omgevingswet stimuleert partijen om op vrijwillige basis tot afspraken te komen. Dit kan door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst, het privaatrechtelijke spoor. In Nederland hebben zowel gemeenten als marktpartijen over het algemeen de voorkeur voor een anterieure overeenkomst. Daarbij komt de gemeente op voorhand (anterieur) met de initiatiefnemer(s) tot een akkoord onder welke voorwaarden en welke kosten de ontwikkeling voortgezet kan worden.

A1 - Anterieure overeenkomst

In de Omgevingswet is een specifieke grondslag voor een anterieure overeenkomst over kostenverhaal opgenomen⁷. Hiermee verschaft de wetgever duidelijkheid en rechtszekerheid voor de initiatiefnemer van een locatieontwikkeling door een duidelijke afbakening van het kostenverhaal.

Alleen kosten die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst in het Omgevingsbesluit⁸ kunnen via een anterieure overeenkomst verhaald worden. Daarnaast kunnen er alleen kosten worden verhaald als het initiatief voldoet aan de definitie van een bouwplan zoals opgenomen in het Omgevingsbesluit⁹, zoals de bouw van één of meer woningen.

B - Posterieur kostenverhaal

Er kunnen zich situaties voordoen dat partijen niet tot overeenstemming komen voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld. Indien er aanleiding is om het omgevingsplan desondanks vast te stellen, biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om de kosten alsnog te verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij is het verplicht dat er kostenverhaalsregels in het omgevingsplan worden opgenomen. Op deze manier wordt vastgelegd op welke manier de initiatiefnemer een vergunning kan verkrijgen, terwijl wel aan de verplichting wordt voldaan om de gemeentelijke kosten te verhalen.

Voor ontwikkelingen waarbij het eindbeeld en de termijn waarop de (bouw)activiteiten worden gerealiseerd onzeker zijn geldt de methode zonder tijdvak. Er is namelijk geen planning of einddatum (tijdvak) te bepalen. Hierdoor kan de ontwikkeling op een organische manier tot stand komen, waarbij het eindbeeld geleidelijk tot stand komt bij de ontwikkeling van verschillende deellocaties. Hierbij gaat het veelal om grote(re) gebiedsontwikkelingen. Voor ontwikkelingen waarbij het eindbeeld en de termijn waarop de (bouw)activiteiten (in zekere mate) wel kan worden gerealiseerd geldt de methode met tijdvak. Voor beide situaties verschillen de kostenverhaalregels op onderdelen.

⁷ Art. 13.13, lid 1, Omgevingswet

⁸ Art. 8.15, Omgevingsbesluit

⁹ Art. 8.13, Omgevingsbesluit



Kostenverhaal zonder tijdvak (organische ontwikkeling)

In deze variant worden alleen de kosten voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte verhaald. De kosten op de bouw kavels blijven buiten het kostenverhaal. De verhaalbare kosten voor het kostenverhaalsgebied worden globaal geraamd en er worden scenario's opgesteld voor de te verwachten ontwikkeling. Het meest waarschijnlijke scenario wordt vervolgens gekozen en op basis van de aannames hiervan wordt in het omgevingsplan een plafond opgenomen voor zowel het totale kostenverhaal als voor de verschillende bouwactiviteiten.

Kostenverhaal met tijdvak (integrale ontwikkeling)

Bij kostenverhaal met tijdvak worden alle kosten in het kostenverhaalsgebied betrokken, naast de kosten die gemaakt worden voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte worden ook de kosten voor bouw kavels verhaald.

In deze variant kunnen niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn in het kostenverhaalsgebied, de zogeheten 'macroaftopping'. De opbrengsten bestaan uit de (verkoop)waarde van de grond om de nieuwe bestemming te realiseren. Op basis van een raming van alle kosten en opbrengsten wordt per bouwactiviteit aan kostenverhaal, rekening houdend met de 'macroaftopping', in het omgevingsplan vastgelegd.

B1 - Posterieure overeenkomst

Nadat het omgevingsplan, met daarin de kostenverhaalsregels, is vastgesteld kan met de eigenaar/eigenaren van de locatie een overeenkomst over de ontwikkeling worden afgesloten. Dat wordt een posterieure overeenkomst genoemd, waarin o.a. afspraken over de uitvoering van het project worden opgenomen, zoals de fasering, verdeling van werkzaamheden en grondtransacties. Omtrent het kostenverhaal is het niet toegestaan een ander bedrag af te spreken dan in de kostenverhaalsregels is opgenomen. Wel kunnen afspraken over een betalingsregeling in de overeenkomst worden vastgelegd en kan de bijdrage worden 'vastgezet' op het bedrag dat volgens het dan geldende omgevingsplan verschuldigd is.

B2 - Kostenverhaalbeschikking

De initiatiefnemer kan ervoor kiezen geen gebruik te maken van de mogelijkheid een overeenkomst over kostenverhaal te sluiten. Om toestemming te krijgen van de gemeente kan de initiatiefnemer een kostenverhaalbeschikking aanvragen. Hierin wordt de het verschuldigde bedrag opgelegd voor de aangevraagde bouwactiviteiten.

Als de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan zijn opgenomen zonder tijdvak worden de kosten na de aanvraag gedetailleerder geraamd en gerelateerd aan het bouwprogramma om het te verhalen bedrag per bouwactiviteit te bepalen. Dit bedrag wordt vervolgens getoetst aan het maximale verhaalbare bedrag voor zowel het kostenverhaalsgebied als per bouwactiviteit zoals in het Omgevingsplan is opgenomen. Hiermee wordt de bruto kostenverhaalbijdrage bepaald.

Vervolgens wordt een waardevermeerderingstoets uitgevoerd. Hierbij wordt bepaald wat de waarde van de grond is nadat het is gerealiseerd verminderd met de inbrengwaarde en de kosten die door de initiatiefnemer zelf zijn gemaakt.

De bruto kostenverhaalbijdrage wordt vergeleken met de waardevermeerdering van de locatie. Als de waardevermeerdering hoger is, worden alle kosten verhaald. Is de waardevermeerdering lager, dan worden de kosten verhaald tot het bedrag van de waardevermeerdering.



Bij kostenverhaalsregels met tijdvak wordt voor de kostenverhaalbeschikking het bedrag per bouwactiviteit vermenigvuldigd met het aantal eenheden in de aanvraag. Vervolgens worden de inbrengwaarde en de kosten die de initiatiefnemer zelf heeft gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling in mindering gebracht. Daaruit volgt de netto kostenverhaalbijdrage.

C - Financiële bijdragen

Aanvullend aan de kosten die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst kunnen ook financiële bijdragen bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

C1 - Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling

Naast de grondslag voor een anterieure overeenkomst biedt de Omgevingswet ook de mogelijkheid een overeenkomst te sluiten over een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling¹⁰. Deze bijdrage kan voorafgaand aan een besluit tot wijziging of afwijking van het omgevingsplan (en aanvullend op de afspraken over de te verhalen kosten uit de kostensoortenlijst) worden overeengekomen met de initiatiefnemer. Voorwaarde is dat er een grondslag in een omgevingsvisie of -programma is opgenomen, waardoor deze bijdrage kan worden aangewend tot de (ruimtelijke) kwaliteit van een gebied.

C2 - Afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Tevens bestaat de mogelijkheid een bijdrage¹¹ in rekening te brengen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Voorwaarde is dat er een grondslag in het omgevingsplan is opgenomen, waaruit blijkt dat er een functionele samenhang is tussen de voorgenomen bouwactiviteit en de ontwikkelingen. Voor deze bijdrage wordt door de gemeente een beschikking vastgesteld, waardoor de initiatiefnemer verplicht is deze bijdrage te betalen.

Over de besteding van de ontvangen bijdragen dient de gemeente een eindafrekening op te stellen. De bijdragen kunnen besteed worden aan kwalitatieve verbeteringen van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en daartoe benodigde voorzieningen, de realisatie van sociale woningbouw en het slopen van opstallen in geval van bijvoorbeeld een krimppoging. Indien de bijdragen niet is besteed aan de doelen dient deze geheel of gedeeltelijk te worden terugbetaald.

¹⁰ Artikel 8.20 Omgevingsbesluit

¹¹ Artikel 12.23 en 13.24 Omgevingswet

MEMO

Voor : Leden van de gemeenteraad
Van : Wethouder Bijderwieden
Datum : 11 januari 2024
Betreft : Raadsvoorstel nota Kostenverhaal / wijziging nota Grondbeleid 2015

Bij het raadsvoorstel inzake de nota Kostenverhaal 2024 is een versie van de (oude) nota Grondbeleid 2015 als bijlage toegevoegd. Dit betreft een versie waar de regels omtrent het kostenverhaal (hoofdstuk 5) zijn 'doorgehaald'. Per abuis is verzuimd ook de verwijzingen naar hoofdstuk 5 ook aan te passen.

Bijgaand treft u een gewijzigde versie van de nota Grondbeleid 2015 aan, waarin de verwijzingen naar hoofdstuk 5 is vervangen door een verwijzing naar de nieuwe nota Kostenverhaal 2024. Voor de duidelijkheid en volledigheid is tevens een exemplaar bijgevoegd waarin de betreffende wijzigingen zichtbaar zijn gemarkeerd, zodat voorafgaand aan de behandeling van de nota Kostenverhaal 2024 in de gemeenteraad, snel een beeld kan worden gevormd van betreffende wijzigingen.

NB: Aan de herziening van de nota Grondbeleid wordt op dit moment gewerkt. Gepland is deze nog voor het zomerreces aan u voor te leggen. Vanwege de invoerdatum van de nieuwe Omgevingswet (1 januari 2024) is gekozen de regels omtrent het kostenverhaal in een aparte nota aan u voor te leggen.



Voorwoord

Op 18 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Sliedrecht de Nota Grondbeleid vastgesteld. Deze nota geeft de kaders voor de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid, waarin het principe "Faciliterend grondbeleid, tenzij..." wordt gehuldigd. De voltrokken wijzigingen in economie, samenleving en regelgeving vragen eenvoudigweg om een nieuw actueel beleidskader. In de Programmabegroting 2014 is opgenomen dat er in 2014 voor de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid een nieuwe actueel beleidskader opgesteld zal worden.

Nota Grondbeleid Sliedrecht

2015 Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. DE ROL EN HET BELEID VAN SLIEDRECHT	6
3. SLIEDRECHTSE GRONDPORTEFEUILLE	12
4. PROCES EN INSTRUMENTEN	16
5. UITWERKING KOSTENVERHAAL	20
6. FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN EN ORGANISATIE	24
BIJLAGE I BEGRIPPENKADER	27
BIJLAGE II BEREKENING (BOVENPLANSE) BIJDRAGE RESERVE RECREATIEVE ZONE	30

1. Inleiding

In de afgelopen vijf jaar zijn de vooruitzichten op ontwikkelingen en de kijk op de gemeentelijke rol veranderd. De economische crisis, of eigenlijk de structureel veranderde economische situatie, heeft tot een breed besef geleid dat het nemen van risico's op gebiedsontwikkelingen niet per definitie een gemeentelijke taak is. Deze nota geeft een kader waarbinnen de uitvoering van het grondbeleid ter hand kan worden genomen. Daarbij biedt het een kapstok voor een aantal uitwerkingsvraagstukken. In de nota wordt vermeden om algemene wet- en regelgeving uitvoerig toe lichten. Hiervoor wordt verwezen naar de verschillende informatiebronnen.

Structuurvisie Sliedrecht 2020

Sliedrecht heeft duidelijke ambities voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Deze zijn vertaald in de structuurvisie. De Structuurvisie Sliedrecht 2020 bevat de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid, het toekomstplaatje voor de periode tot circa 2020.



Structuurvisiekaart

De structuurvisie is opgesteld vanuit het besef dat veel van de beleidsontwikkelingen moeten worden ingevuld vanuit initiatieven van derden. Om die reden richt zij zich op het voeren van de procesregie op ruimtelijke ontwikkelingen en nodigt zij de markt uit om deze ontwikkelingen op te pakken. Dit is de toepassing van het begrip 'uitnodigingsplanologie'. De huidige opgave van Sliedrecht vraagt vooral om een actieve regierol van de gemeente, waarbij zij optreedt als verbindende factor voor de verschillende initiatieven die binnen de gemeente spelen. Bij deze rol past het dat de door de gemeente voor een private ruimtelijke ontwikkeling te maken kosten optimaal kunnen worden verhaald. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie wordt hiervoor mede de basis gelegd.

Grondbeleid

Deze nieuwe realiteit en het uitgangspunt vanuit de structuurvisie is vertaald naar een actueel beleidskader voor de komende jaren waarbij nog altijd het principe "Faciliterend grondbeleid, tenzij..." blijft gehandhaafd. Vanuit strategische overwegingen kan inzet van het grondbeleidsinstrumentarium aan de orde zijn. Dit kan zo zijn als bijvoorbeeld een maatschappelijke functie in het geding is.

Relatie andere documenten

Grondbeleid stelt geen eigen doelen. Het is een middel om invulling te geven aan geformuleerde beleidsdoelen in andere beleidsnota's, zoals Structuurvisie Sliedrecht 2020 Grondbeleid is ook een breed onderwerp waar veel beleid aan kan worden verbonden.

Een aantal specifieke onderdelen van dit beleid vindt u niet terug in deze nota, maar is of wordt vastgelegd in andere beleidsnota's, zoals de Nota Prijsbeleid en Nota Groenbeleid.

Leeswijzer

In dit beleid wordt in hoofdstuk 2 als eerste ingegaan op de beleidsuitgangspunten van het grondbeleid van Sliedrecht. In hoofdstuk 3 wordt aandacht gegeven aan de huidige grondportefeuille. In hoofdstuk 4 worden de organisatie, het proces en de instrumenten van het grondbeleid beschreven. In hoofdstuk 5 worden de mogelijkheden van c.q. de uitgangspunten voor kostenverhaal nader uitgewerkt. In hoofdstuk 6 worden de financiële uitgangspunten benoemd. In de bijlagen is een begrippenkader opgenomen.

2. De rol en het beleid van Sliedrecht

- * De gemeente neemt een actieve rol aan als procesregisseur bij gebiedsontwikkeling.
- * De gemeente voert een facilitair grondbeleid, tenzij...
- * De faciliterende gemeente is actief als procesregisseur.
 - Instrumentarium op orde.
 - Uitnodigende houding.
 - Financieel inzicht (gebiedsexploitatie / haalbaarheidsberekening).
 - Kostenverhaal.
- * Nieuwe initiatieven worden getoetst op haalbaarheid om de realiteitswaarde te beoordelen.

De rol van Sliedrecht - Structuurvisie

De structuurvisie geeft aan welk beleid de gemeente voert ten aanzien van de ruimtelijke en functionele ordening. Het gaat om basisverplichtingen en ambities die de gemeente wil waarmaken. Met het vaststellen van de Structuurvisie Sliedrecht 2020 legt de gemeente nieuwe accenten en definieert ze opnieuw haar rol in ruimtelijke processen.

Uit de structuurvisie volgt dat Sliedrecht voor toekomstige ruimteclaims vanuit wonen, werken en voorzieningen in principe voldoende ruimte moet (kunnen) vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit alles vraagt om een optimaal en zorgvuldig gebruik van ons stedelijk gebied. Bij herstructurering of transformatie van gronden, die grotendeels in eigendom en gebruik zijn van derden, worden zij nadrukkelijk uitgenodigd om deze ontwikkelingen op te pakken. Deze vorm van 'uitnodigingsplanologie' vraagt om een faciliterende in plaats van uitvoerende rol. Een rol als faciliterend procesregisseur, die bij voorkeur zelf geen investeringen doet en risico's loopt. Deze rolbepaling betekent wel dat bij initiatief van anderen, goed nagedacht moet worden over het meegeven van beleidsdoelstellingen. Het moet aan de voorkant voor initiatiefnemers helder zijn wat ze wel en niet van de gemeente kunnen verwachten.

Ontwikkelingen faciliteren

Gezien de ontwikkelingsdynamiek in Sliedrecht is de kernopgave om bij ontwikkelingen te faciliteren. Het gaat vooral om locatieontwikkeling en niet zozeer meer om ontwikkeling van hele gebieden. Bij voornamelijk kleinschalige ontwikkelingen gaat het om gronden die al in particulier bezit zijn of, in toenemende mate, particulieren die gronden willen verwerven voor een specifieke locatieontwikkeling. Groot grondbezit bij grote ontwikkelende partijen is steeds zeldzamer.

Er zijn, behoudens de ontwikkeling van een Recreatief Knooppunt Sliedrecht ten noorden van de Betuweroute, op dit moment geen grote maatschappelijke opgaven die door middel van het actief grondbeleid gerealiseerd dienen te worden. Partijen zijn prima in staat ontwikkelingen zelf van de grond te krijgen en Sliedrecht faciliteert deze, zonder ontwikkelrisico's op zich te nemen. Sliedrecht staat open voor initiatiefnemers. Hierbij past een actieve rol als procesregisseur waarbij een faciliterende houding wordt aangenomen ten aanzien van het grondbeleid. De kernopgave voor de gemeente is om deze locatieontwikkelingen te faciliteren. Daarbij neemt de gemeente géén financiële of risicodragende rol in de exploitatie van de grond.

Faciliterend grondbeleid

De gemeente stuurt niet op ruimtelijke ontwikkelingen door middel van actief grondbeleid. Dit houdt in dat in principe geen gronden worden aangekocht, bouw- en woonrijp gemaakt en als bouwgrond verkocht. Dit zijn onderdelen van het ontwikkelen die de gemeente overlaat aan marktpartijen. Hiermee ligt ook rekening en risico bij deze partijen, net als winsten die zij kunnen behalen.

Er zijn een aantal ontwikkelingen waar de gemeente nu voor staat waar zij vanuit keuzes in het verleden nog wel een actief grondbeleid voert. Deze worden verder behandeld in hoofdstuk 3.

De gemeente wil wel kaders meegeven aan ontwikkelingen en voert daarom een facilitair grondbeleid. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 (en dan vooral het onderdeel "grondexploitatiewet") heeft de gemeente belangrijke nieuwe instrumenten in handen gekregen om op een alternatieve wijze – bij toepassing van een faciliterend grondbeleid – te sturen op de particuliere projecten. Het betreft niet de (ruime) mogelijkheden van sturing zoals bij de toepassing van een actief grondbeleid, maar de wet biedt voldoende mogelijkheden om een aantal belangrijke zaken van algemeen belang veilig te stellen. Dit alles naast het feit dat dezelfde instrumenten de mogelijkheid geven om tegenwoordig krachtig en transparant gemaakte kosten te verhalen.

Faciliterend grondbeleid betekent dat de gemeente bij een geplande ontwikkeling randvoorwaarden van het gewenste ruimtelijk beleid vaststelt en meegeeft aan de grondeigenaar. In te sluiten overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de kwaliteit en de kosten. Eventueel door inzet van het 'exploitatieplan' uit de Wro. In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. De gemeente beperkt financiële risico's bij gebiedsontwikkeling en wil initiatieven uit de markt maximaal faciliteren.

Door uitvoering te geven aan het begrip 'uitnodigingsplanologie' is het belangrijk dat de gemeente de rol als procesregisseur op zich neemt. Hierbij is het noodzakelijk goed te weten wat er speelt in het dorp, heldere en concrete visies en strategische kaders te hebben en vooral een open en vraaggerichte houding naar initiatiefnemers te tonen.

Wat doet de faciliterende gemeente als procesregisseur wel?

In onderstaand schema zijn de kenmerken van een faciliterend grondbeleid vervat. De terughoudende, uitnodigende en faciliterende houding betekent wel een minimale regierol van de gemeente vanuit algemeen belang. De gemeente neemt geen regie over het project van de marktpartij. In de dagelijkse praktijk zullen als procesregisseur minimaal enkele algemene belangen behartigd moeten worden.

Faciliterend grondbeleid Rol gemeente als procesregisseur. Kaderstellend, toetsend, controlerend.
Instrumentarium op orde Gemeente faciliteert in procedures. (ruimtelijke inpassing en / of vergunning)
Uitnodigende houding Initiatief aan de markt, gemeente nodigt uit. Initiatieven toetsen aan visie en strategische beleidsuitgangspunten.
Financieel inzicht Opstellen haalbaarheidsberekening of gebiedsexploitatie.
Kostenverhaal Bij voorkeur via een vooraf te sluiten vrijwillige (anterieure) overeenkomst In uiterste geval dwingend via exploitatieplan.
Geen (inhoudelijke) verantwoordelijkheid in grondexploitatie (geen investering, geen risico).

Instrumentarium op orde

Het faciliteren van ontwikkelingen betekent dat het publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium op orde is. Het is een kwestie van de instrumenten kennen, weten wanneer je ze kunt gebruiken en vervolgens strategisch en tactisch weten wanneer je ze wilt gebruiken gelet op specifieke uitgangspunten, doelstellingen en omstandigheden die per ontwikkeling kunnen verschillen.

De instrumenten van het ruimtelijk beleid, evenals het grondbeleid en ook het 'vergunningverleningbeleid' zijn met de huidige wetgeving (Wro / grondexploitatiewet en Wabo) sterk met elkaar verweven.

De structuurvisie (Wro) is de basis van het ruimtelijke beleid en kan de basis vormen voor te sluiten contracten (exploitatieovereenkomsten), maar geeft ook richting aan de aankoop, beheer en uitgifte van gronden. Structuurvisie Sliedrecht 2020 omvat een uitvoeringsparagraaf, waarin de gemeentelijke beleidskeuzes rondom de gewenste in te zetten instrumenten op het gebied van kostenverhaal zijn verankerd

In diverse vormen van bestemmingsplannen (Wro) kan de gemeente bestaande initiatieven publiekrechtelijk faciliteren. De voorkeur gaat uit naar actuele conserverende bestemmingsplannen, waarvan door middel van maatwerk kan worden afgeweken met postzegelplannen. Het exploitatieplan wat bij een bestemmingsplan wordt opgesteld, waarborgt het kostenverhaal. In plaats van bestemmingsplannen bestaat de mogelijkheid te kiezen voor een beheersverordening (Wro).

Met omgevingsvergunningen kan worden afgeweken van vigerende bestemmingen (Wabo). In de regel moet hiervoor onder andere een verklaring van geen bedenkingen worden aangevraagd bij de raad. In november 2010 zijn door de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen, waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Tenslotte kan gekozen worden voor een projectuitvoeringsbesluit op basis van de Crisis- en Herstelwet dan wel de gemeentelijke coördinatie regeling op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De coördinatie regeling heeft een breder toepassingbereik dan een projectuitvoeringsbesluit.

Met het vaststellen van de Structuurvisie Sliedrecht 2020 en de actualisatie van de bestemmingsplannen is de basis van het instrumentarium op orde. Per initiatief en ontwikkeling zal worden beoordeeld wat de beste procedure is.

Uitnodigende houding

De gemeente Sliedrecht ziet voor zichzelf een grotere en deels nieuwe rol als partij tussen de partijen. Meewerken en meedenken in netwerken, coalities zoeken, maar ook actief op zoek gaan naar nieuwe initiatiefnemers en deze de ruimte geven passend binnen de eigen visie. Het verbinden van mensen, ideeën en initiatieven en waar mogelijk daardoor meerwaarde te creëren. Dit betekent dat de gemeente (nog) meer en gericht het gesprek met de samenleving wil aangaan vanuit een open en uitnodigende houding. De organisatie moet zijn toegerust om invulling te geven aan deze nieuwe rol en vergt een sterke regie vanuit de onderdelen die zich bezighouden met grond- en vastgoedontwikkeling.

Financieel inzicht verkrijgen

Bij een nieuw initiatief is het noodzakelijk financieel inzicht te verkrijgen. Voor initiatieven kan Sliedrecht een haalbaarheidsberekening of globale gebiedsexploitatie opstellen om te bepalen of een initiatief op een locatie realistisch is. Hiermee ontstaat een middel voor sturing in de verschillende fases op bijvoorbeeld het programma, bouwkosten en opbrengsten. Dit in plaats van alleen reactief te zijn op de plannen van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal

Regels over kostenverhaal zijn vanaf 1 januari 2024 opgenomen in Nota Kostenverhaal 2024.

Wat doet de facilitaire gemeente niet?

Het faciliteren van ontwikkelingen betekent dat de gemeente zeer terughoudend is bij het aankopen van grond om bepaalde beleidsdoelen te realiseren. Met het aankopen neemt de gemeente namelijk een ontwikkelende positie in. Ook het aankopen om door te verkopen aan een partij die iets ontwikkelt, is een vorm die niet past bij het grondbeleid van Sliedrecht, omdat hierbij financiële risico's naar de gemeente worden getrokken.

In uitzonderlijke gevallen kan wel vastgoed of grond worden gekocht (of verkregen). Dit kan bijvoorbeeld:

- in het kader van de afronding van al lopende exploitaties;
- in geval er een groot maatschappelijk of politiek belang bestaat in situaties die de markt niet oppakt en welke een substantieel nadelig effect hebben op de omgeving.

De gemeente is zeer terughoudend met actief grondbeleid. Gelet op de bestuurlijke verhouding tussen college en raad zal voor toepassing van een 'tenzij' een aankoop altijd voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd aan de raad. De raad behoudt ten alle tijden haar budgetrecht.

3. Sliedrechtse grondportefeuille

- * In de bestaande grondexploitaties blijft de gemeente actief grondbeleid voeren.
- * De ontwikkeling van de niet in exploitatie genomen locaties kan door marktpartijen plaatsvinden.
- * Gronden die geen beleidsdoel ondersteunen kunnen worden afgestoten.
- * Openbare ruimte blijft, behoudens B-watergangen en snippergroen, eigendom van de gemeente.

De faciliterende rol als procesregisseur is niet direct op iedere locatie te realiseren. Er zijn in de laatste jaren een aantal projecten opgestart, waarbij de gemeente heeft ingezet op een actief grondbeleid en waarbij het niet meer mogelijk is zich alleen te richten op een faciliterende en regisserende rolname.

Grondexploitaties (GREXEN)

In de actieve GREXEN is in het verleden door de gemeente gekozen om daar actief grondbeleid te voeren, vanwege een maatschappelijk doel of de mogelijkheid om geld te verdienen met de ontwikkelingen. De opgestarte grexen worden uitgevoerd in lijn met het ingezette beleid.

1. Baanhoek West

In de nieuwbouwwijk Baanhoek-West worden ca. 950 huur- en koopwoningen gebouwd. Langs de Rijksweg A15 wordt bedrijfsontwikkeling voorzien. De grondexploitatie wordt gevoerd door de ontwikkelaar. De gemeente deelt voor de helft in de winst op de grondexploitatie. Een eventueel verlies is voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente heeft hier dus geen grondpositie meer.



2. Stationspark II

De locatie Stationspark II betreft een kantorenlocatie in ontwikkeling en leent zich hier goed voor, mede gelet op de nabijheid van het station Sliedrecht, de situering aan de A15 en de aansluiting op Stationspark I. Er zijn nog 2 kavels beschikbaar.



3. Kerkbuurt 16-18

Aan het eind van de Kerkbuurt, nabij de Oosterbrugstraat, is het gedeelte Kerkbuurt 16-18 al jaren onbebouwd. De gemeente heeft een verkoopovereenkomst met Debrug B.V. Project- ontwikkeling gesloten. Ter plaatse worden appartementen gerealiseerd.



Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Er zijn vier locaties met gemeentelijk grondeigendom waar in het verleden de mogelijkheid open is gehouden om deze actief te gaan ontwikkelen. Uit de geactualiseerde structuurvisie blijkt dat deze locaties vanuit eigendomspectief nog steeds van strategische aard zijn voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

De uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling hoeft niet door de gemeente te gebeuren maar kan door marktpartijen worden uitgevoerd. Daar waar de gronden niet in eigendom zijn, liggen risico's en eventueel winst bij de ontwikkelende partij.

Van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet jaarlijks beoordeeld worden of de boekwaarde niet hoger is dan de marktwaarde op basis van de huidige bestemming.

Is er een raadsbesluit dan mag de marktwaarde bepaald worden op basis van toekomstige bestemming. Als de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde dan moet er een afwaardering plaatsvinden of een voorziening worden getroffen.

1. Watertorenterrein

Het oude watertorenterrein aan de Rivierdijk wordt een woonwijk. Het terrein, een toplocatie tegenover de Biesbosch, wordt een eiland waarop ongeveer 200 verschillende luxe woningen worden gebouwd. Voor het Watertorenterrein is een voorontwerp- bestemmingsplan in procedure gebracht. De formele procedure wordt eerst aangevangen, als kan worden aangetoond dat er behoefte is aan de bouw van 200 woningen in dit duurdere

segment. De grond is eigendom van de ontwikkelaar Watertoren BV. De gemeente heeft 2 kleine percelen in eigendom aan de Rivierdijk, die mede nodig zijn voor de ontsluiting van het gebied.



2. Ziezo

Het plangebied ligt binnendijks aan de Baanhoek. Voor deze locatie geldt een onherroepelijk bestemmingplan, die voorziet in de ontwikkeling van een appartementencomplex ter plaatse. De gronden zijn in bezit van de gemeente. Vooral nog wordt uitgegaan van grondverkoop aan een ontwikkelaar conform afspraken die in het verleden zijn gemaakt.



3. Rivierdijk 769

Rivierdijk-West, nabij de Kerkbuurt, is verpauperd. Ter plaatse bevinden zich, zowel binnendijks als buitendijks, diverse leegstaande en sterk vervallen panden van voormalig garagebedrijf zijn allen eigendom van een ontwikkelaar m.u.v. Rivierdijk 769 (apotheek met woning). Om de verpaupering weg

te nemen zullen deze locaties bij voorkeur in combinatie met aangrenzende onbebouwde en bebouwde gronden herontwikkeld moeten worden. Hierbij wordt gedacht aan woningbouw-ontwikkeling.



4. De Driehoek

De Driehoek wordt aan drie zijden begrensd door infrastructuur: aan de noordzijde door de Betuwelijn, aan de zuidzijde door de A15 en aan de oostzijde door de spoorlijn Dordrecht- Geldermalsen (Merwede-Lingelijn). Voor deze locatie geldt een onherroepelijk bestemmingplan, die voorziet in een ontwikkeling van deze locatie tot bedrijventerrein. Een actuele marktanalyse

is nodig om te bepalen in welk tijdsbestek de locatie ontwikkeld kan worden en voor welke bedrijfsdoeleinden. Het merendeel van de gronden is in eigendom van de gemeente.



Overige gronden

Onder de overige gronden vallen de gronden die een vaste bestemming hebben en niet in het transformatieproces zitten ofwel waarvoor geen raadsbesluit is genomen waarbij inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.

1. Benedenveer

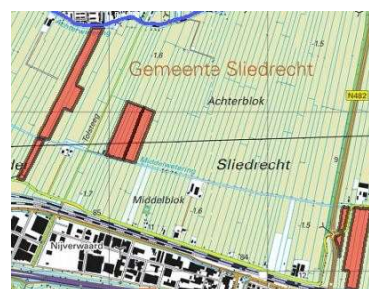
Benedenveer valt niet meer onder de NIEGG, omdat de raad in 2012 besloten heeft de actieve ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie te staken en alleen nog op initiatief van de grondeigenaren medewerking te verlenen aan woningbouw- ontwikkeling van clusters 1, 2 en 4 in dit gebied. Eind 2013 heeft de raad onder voorwaarden ingestemd met een sporthal in Benedenveer.



De realisatie van de sporthal zal mogelijk consequenties hebben voor de resterende gronden in Benedenveer en de rol die de gemeente hierin wil vervullen. Dit zal nader bepaald moeten worden.

2. Agrarische gronden ten noorden van Betuweroute

Deze gronden kunnen gebruikt worden als ruilgronden voor Recreatief Knooppunt of als grond ten behoeve van onze wateropgave.



Gronden voor functies

Naast de gronden die voor ontwikkeling in aanmerking komen, bezit Sliedrecht ook diverse gronden die nu door bepaalde functies worden gebruikt. Deze gronden (niet bedoeld voor herontwikkeling) zijn voor langere tijd in eigendom en in beginsel in beheer bij de gemeente. Daarmee kunnen deze gronden worden gezien als onderdeel van het vastgoedbeheer.

Het beleid is dat deze gronden beleidsondersteunend moeten zijn. Indien gronden niet beleidsondersteunend zijn en geen andere strategische doelen ondersteunen, worden deze afgestoten. Als de gronden in eigendom blijven, worden deze marktconform verhuurd of verpacht (op basis van kortdurende –geliberaliseerde- pacht).

1. Voorzieningen

Er zijn diverse voorzieningen waar de gemeente door middel van grondbezit aan bijdraagt. Dit zijn onder andere de jachthaven, de bibliotheek en sportaccommodaties waar maatschappelijke functies zijn gehuisvest. Voor deze voorzieningen is grondeigendom niet noodzakelijk, maar kan ervoor gekozen worden deze te behouden als deze functies een beleidsdoel van de gemeente ondersteunen

2 Landbouwgrond en volkstuinen

Buiten de bebouwde kom aan de noordkant van het dorp zijn diverse gronden in eigendom die worden gebruikt voor agrarische doeleinden en volkstuinen. Uitbreidingen met nieuwe woongebieden op deze locatie is niet aan de orde. Om deze vrij van bebouwing te houden, kan het planjuridisch instrumentarium (structuurvisie en bestemmingsplan of eventueel beheersverordening) worden gebruikt.

3. Gemeentelijk groen

Vaak willen inwoners stukjes gemeentegroen grenzend aan hun tuin voor privégebruik aankopen of huren. Of dit al dan niet mogelijk is hangt onder meer af van welk soort groen het betreft (structureel groen of snippergroen) en of er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het daarvoor geldende toetsingskader.

De nieuwe beleidsuitgangspunten hiervoor en het bijbehorende toetsingskader zullen worden opgenomen in het door de raad vast te stellen 'Geactualiseerd Groenbeleidsplan 2015 en verder'. Het gebruik van gemeentegrond voor woondoeleinden is geen beleidsdoel. Indien percelen gemeentegroen voor verkoop in aanmerking komen is het dan ook niet noodzakelijk om deze in eigendom te houden.

De prijzen zullen door de raad worden vastgesteld in de "Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015" en jaarlijks worden aangepast.

Als wordt geconstateerd dat gemeentegrond illegaal in gebruik is genomen, dan is het in principe mogelijk dit gebruik te formaliseren (conform de in het Groenbeleidsplan opgenomen beleidslijn). Indien verkoop echter niet mogelijk is, of als er geen overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het perceel, is het uitgangspunt dat er wordt overgegaan tot publiekrechtelijke en privaatrechtelijke handhaving.

4. Woonwagens Beyerinckstraat en Van Hofwegensingel

Op de bestaande woonwagenlocaties aan de Beyerinckstraat en aan de Van Hofwegensingel worden structureel respectievelijk maximaal 10 en 4 woonwagenstandplaatsen in stand gehouden, die voldoen aan de hieraan bij dan wel krachtens de Wet Milieubeheer en Woningwet te stellen eisen. In het Ontwerpbestemmingsplan Nijverwaard wordt het planologisch-juridisch kader hiervoor gegeven. De intentie is het eigendom en beheer van deze woonwagenlocatie over te dragen aan Tablis Wonen.

5. Openbare ruimte

Het beleiduitgangspunt is dat zogenaamde B-watergangen waar mogelijk worden overgedragen aan Het Waterschap Rivierenland. Na overdracht aan het Waterschap krijgen deze watergangen een nieuwe status als A-watgang (met bijbehorende onderhoudsafspraken). Op deze wijze worden de beheerskosten voor de gemeente verlaagd. De overige openbare ruimte (met uitzondering van snippergroen dat voor verkoop in aanmerking komt) blijft in eigendom van de gemeente.

4. Proces en instrumenten

- * De organisatie heeft de ruimte om de rol als procesregisseur waar te maken.
- * Er wordt gewerkt met verschillende overeenkomsten om gemaakte kosten transparant te verhalen.
- * Daarnaast wordt het exploitatieplan ingezet indien het niet lukt kosten te verhalen met de overeenkomsten.
- * Kostenverhaal via anterieure spoor.
- * Op basis van hoofdlijnenovereenkomst na een eenmalige eerste reactie.
- * Hiermee wordt investeringsbereidheid van de initiatiefnemer getoetst en worden verwachtingen helder gemaakt.

In hoofdstuk 2 is het facilitaire grondbeleid gemotiveerd en is de rol als procesregisseur beschreven. Om hieraan uitvoering te geven zijn een aantal instrumenten en processen te omschrijven die uiteindelijk in de werkwijze van de organisatie worden opgenomen. Sliedrecht heeft ongeacht de keuze voor een type grondbeleid altijd de (minimale) rol om op procesniveau op te treden als regisseur. Deze rol vergt een organisatie die kan inspelen op initiatieven uit de markt, deze actief kan opzoeken en op een juiste wijze kan faciliteren tot het moment van realisatie.

Proces

Voor het grondbeleid komen de initiatieven op één punt binnen bij de gemeente en wordt gewerkt met een initiatievenlijst. Het is van belang dat het initiatief bekend wordt gemaakt bij de verschillende belanghebbenden binnen de organisatie om daarmee de initiatieven op de juiste manier te faciliteren. Het beleid is erop gericht om de kosten die de ambtelijke organisatie hiervoor maakt, te verhalen op de initiatiefnemer. De kosten worden vooraf transparant met de initiatiefnemer gecommuniceerd.

De verschillende projectfases vragen om verschillende acties en overeenkomsten. Hieronder wordt ingegaan op de instrumenten voor kostenverhaal.

Kostenverhaal instrumentarium

Regels over kostenverhaal instrumentarium zijn vanaf 1 januari 2024 opgenomen in Nota Kostenverhaal 2024.

Uitwerkingsovereenkomsten

De afspraken over grondexploitatie (dat wil zeggen kostenverhaal + stellen van locatie- eisen e.d.) kunnen ook onderdeel zijn van andere afspraken en of overeenkomsten. Zo kan het onderdeel worden van een samenwerkingsovereenkomst en bijvoorbeeld een realisatieovereenkomst. Beide worden hieronder kort toegelicht.

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

In de samenwerkingsovereenkomst wordt de uitwerking van het initiatief vastgelegd. Hierbij wordt de uitvoering van het project, zoals het programma en de globale fasering van de uitvoering vastgelegd.

Elementen die vallen onder een samenwerkingsovereenkomst:

- Afspraken over globaal programma.
- Benoemen te doorlopen ruimtelijke procedures.
- Financiële bijdrage.

Realisatieovereenkomst

De realisatieovereenkomst richt zich op de laatste, daadwerkelijk concrete fase van de ontwikkeling. Vaak wordt getracht dergelijke elementen al in de SOK te regelen, waar deze dan nog niet volledig helder te benoemen zijn.

Elementen die vallen onder een realisatieovereenkomst:

- Afspraken over gronduitgifte.
- Afspraken over doorloop ruimtelijke procedures.
- Financiële bijdrage.

De plankosten worden in Sliedrecht geraamd aan de hand van de plankostenscan. Dit is een basismodel dat is ontwikkeld door het ministerie. Hierbij wordt de kostensoortenlijst zoals in de wet geformuleerd, als uitgangspunt genomen. De plankostenscan is tevens de basis voor een eventueel op te stellen exploitatieplan. De gemeente Sliedrecht vindt het van belang in een vroeg stadium helderheid te verschaffen zodat de hoogte hiervan door alle partijen wordt gedragen.

Overig instrumentarium

De gemeente geeft de voorkeur aan een faciliterend grondbeleid. Een groot deel van de instrumenten hieronder zal daarom niet vaak worden toegepast in Sliedrecht. Dit zijn vooral instrumenten die behoren bij een actief grondbeleid. Sliedrecht stelt zich zeer terughoudend op als het gaat om de inzet van publiekrechtelijk instrumentarium voor het in eigendom verkrijgen van gronden om daarmee invloed uit te oefenen op de ruimtelijke ontwikkeling. Voorwaarde moet zijn dat er een maatschappelijk belang is.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) moet gemeenten bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid een betere uitgangspositie geven op de grondmarkt. Deze kunnen na vestiging als eerste reageren op een aanbod tot verkoop van gronden. Het instrument is eerder toegepast ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het Recreatief Knooppunt Sliedrecht en het Burgemeester Winklerplein. Op dit moment wordt het opnieuw toegepast voor de ontwikkeling van het Recreatief Knooppunt Sliedrecht

Onteigening

Als uitvoering van een bestemmingsplan in het gedrang komt, kan de gemeente overgaan tot onteigening van de gronden. Hiervoor zijn gerechtelijke procedures noodzakelijk. Er moet altijd eerst worden getracht op minnelijke wijze te komen tot verwerving van de grond.

Onrendabele top afvangen, onvolledig kostenverhaal, garantiestellingen en Staatssteun

De gemeente kan in enkele gevallen de onrendabele top van een ontwikkeling financieel afdekken. Hierbij wordt veelal het begrip Staatssteun genoemd. Indien staatssteun onrechtmatig is, kan dit problemen geven. Omdat Staatssteun Europese Wetgeving betreft, wordt voor nadere toelichting verwezen naar de website ww.europadecentraal.nl. De gemeente Sliedrecht zet primair in op de zelfredzaamheid van de markt.

5. Uitwerking Kostenverhaal

Regels over kostenverhaal zijn vanaf 1 januari 2024 opgenomen in Nota Kostenverhaal 2024.

6. Financiële uitgangspunten en organisatie

- * Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd.
- * Voor verliezen wordt een voorziening gevormd.
- * Winsten moeten (tussentijds) worden genomen wanneer deze gerealiseerd zijn.
- * Bij aanvang van projecten wordt grond gewaardeerd.
- * Er vindt geen directe verevening plaats tussen projecten.
- * Het streven is de weerstandratio van minimaal 0,75 te hebben.
- * De verantwoordelijkheid van het grondbeleid ligt bij portefeuillehouder grondzaken.
- * Portefeuillehouders zijn financieel verantwoordelijk voor de projecten waar zij bestuurlijk opdrachtgever van zijn.

Financiële uitgangspunten

Het algemene kader waarbinnen de grondexploitaties zich financieel begeven, wordt gevormd door het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Daarnaast heeft de commissie BBV een aantal richtinggevende uitspraken gedaan waar gemeenten zich aan moeten houden. Deze richten zich specifiek op de waardering van de Niet In Exploitatie Genomen Gronden. De afgelopen jaren is de waardering van grond- en vastgoed nadrukkelijker onder de aandacht gekomen. De uitgangspunten in deze paragraaf bieden het financiële kader waarbinnen Sliedrecht haar gronden exploiteert.

Financiële positie

Voor de financiële positie van de gemeente wordt verwezen naar de nota's Financiële Strategie en Nota Weerstandsvermogen en Risicomanagement.

Actualisatie en herzieningen

De resultaten van de projecten en de grondvoorraad bepalen de financiële positie. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd (met de jaarrekening) aan de hand van gewijzigde inzichten ten aanzien van rente, verwachte kosten- en opbrengstenstijging en planning.

Naast dit jaarlijkse proces van actualisatie van de projecten, worden de projecten herzien als daar aanleiding toe is. Het herzien van de projectuitgangspunten heeft betrekking op bijstelling van het programma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de looptijd van het project. De herziening wordt niet gekenmerkt door een jaarlijkse cyclus, maar door veranderingen in het project op ieder moment. Dit is ter beoordeling aan het college. Het vaststellen en herzien van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad.

Verlies- en winstnemingen

Het uitgangspunt volgens het voorzichtigheidsprincipe in Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is dat winsten pas worden genomen op het moment dat zij zijn gerealiseerd. Dit betekent dat er ook tussentijds (voordat een project is afgesloten) winst moet worden genomen. Verliezen in projecten worden direct verwerkt door het vormen van verliesvoorzieningen. Deze wordt gevormd ten laste van het rekeningresultaat c.q. de algemene reserve. Voor grondexploitaties betekent dit dat voor de hoogte van de negatieve netto contante waarde een verliesvoorziening wordt gevormd.

Met betrekking tot de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) vindt jaarlijks (met de jaarrekening) waardering plaats door de boekwaarde af te zetten tegen de marktwaarde. De boekwaarde is het saldo van alle kosten en opbrengsten die op dat product zijn verantwoord. In het geval de marktwaarde lager is dan de boekwaarde, wordt voor dit verschil een verliesvoorziening gevormd of wordt er afgewaardeerd ten laste van het rekeningresultaat c.q. algemene reserve.

Wanneer de boekwaarde de marktwaarde overstijgt, kunnen er geen kosten en opbrengsten meer worden bijgeschreven op de boekwaarde, maar komt dit direct ten laste van het resultaat.

In gevallen dat de gemeente geen ontwikkeling op lange termijn voor ogen heeft, kan eveneens worden gekozen om het bezit onder te brengen in de categorie overige gronden. Bij deze gronden worden er geen kosten meer bijgeschreven op de boekwaarde.

Plankosten

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar de verschillende kosten per planperiode. De plankosten worden in principe geactiveerd.

Verevening

De resultaten van de projecten worden verrekend met de algemene reserve. Winsten van projecten worden bijgeschreven op en verliezen worden daaraan onttrokken. De verevening tussen opbrengsten en tekorten in projecten vindt daarmee plaats via de algemene reserve en niet rechtstreeks tussen projecten.

Vermogenspositie

De verliezen en de winsten uit de grondexploitaties worden direct verrekend met de algemene reserve en zijn daarmee opgenomen in de gemeentelijke (meerjaren)begroting. De ontwikkelingen binnen de grondexploitaties hebben daarmee rechtstreeks effect op vermogenspositie van de gemeente.

Rapportage en verantwoording

De raad heeft een kaderstellende, vertegenwoordigende en controlerende functie. Het zwaartepunt voor de uitvoering van het grondbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. De raad stelt de financiële en inhoudelijke kaders waarbinnen het college uitvoering geeft aan het grondbeleid. Hieronder vallen ook eventuele aankopen en het afsluiten van overeenkomsten. De raad stuurt de financiële kaders door het vaststellen van de jaarrekening, de begroting en -wijzigingen.

Autorisatie budgetten

Gelijktijdig met de jaarrekening worden de geactualiseerde GREXEN, NIEGG's en overige gronden vastgesteld. Op grond van de actualisatie zal worden bezien of deze aanleiding geeft tot aanpassing van de begroting. In dat geval kan de raad het college door middel van een begrotingswijziging autoriseren tot het doen van de noodzakelijke uitgaven. De 3 volgende jaarschijven worden opgenomen in de meerjarenbegroting. Afwijkingen worden gemeld in de diverse rapportage-momenten.

Rapportage

In de P&C-cyclus en Projectrapportages wordt gerapporteerd over de GREXEN, NIEGG's en overige gronden. In de jaarrekening en de begroting wordt in de paragraaf Grondbeleid op geconsolideerd niveau inzicht gegeven in de financiële effecten.

Procedure voor vastgoedtransacties

Bij vastgoedtransacties bepaalt burgemeester en wethouders uiteraard eerst of de aan- of verkoop van de desbetreffende onroerende zaak past binnen het gemeentelijk vastgoedbeleid. Indien deze vraag positief wordt beantwoord, zal voor de aan- en verkoop van onroerende zaken de procedure worden gevolgd zoals beschreven in de op 16 april 2013 door Burgemeester en Wethouders van Sliedrecht vastgestelde "Beknopte handreiking voor onroerende zaak transacties". Bij aankoop is onverkort het budgetrecht dan de raad van toepassing. In deze handreiking worden echter niet de aankopen in het kader van (minnelijke) onteigeningen bedoeld aangezien daarvoor een ander (wettelijk) regime geldt.

Ook heeft deze handreiking geen betrekking op de verkoop van snippergroen, hetgeen hoofdzakelijk in mandaat wordt afgewikkeld en waarvoor de beleidsuitgangspunten worden opgenomen in het 'Geactualiseerd Groenbeleidsplan 2015 en verder' en de financiële uitgangspunten in de 'Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015'

De Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015 is kaderstellend voor de wijze waarop de prijzen worden berekend en de hoogte van de prijzen voor de verschillende soorten vastgoed en gronden. Ook wordt hierin de wijze van aanbieden beschreven.

Organisatie

Het beleid zoals omschreven in deze nota, heeft consequentie voor de organisatie. Sliedrecht kent geen apart grondbedrijf. Deze verantwoordelijkheid valt onder de Afdeling Ruimte. De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het grondbeleid ligt bij de portefeuillehouder grondzaken.

De aansturing wordt centraal ondergebracht in het Team Afdelingsondersteuning en Vastgoed van de Afdeling Ruimte. Analoog aan het vastgoedbeleid vindt vanuit Sliedrecht sturing plaats vanuit haar beleidsmatige regierol. De eigenaarsrol en de uitvoering kunnen worden ingevuld door sterkere samenwerking binnen de regio. Dit geldt zowel voor de ontwikkelings- als de beheerkant.

Projecten

De verschillende projecten kennen een bestuurlijk opdrachtgever. Deze rol is verdeeld onder de verschillende portefeuillehouders. Ambtelijk is de verantwoordelijkheid verdeeld onder het management van de verschillende afdelingen. De ambtelijk opdrachtgever is verantwoordelijk voor het financiële resultaat. De uitvoering van de grondexploitaties in projecten is een verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer, de projectleider. De projecten worden ondersteund door de projectcontroller van de afdeling Samenleving en bestuur, team FPC. In gevallen dat geen project bestaat, valt dit onder verantwoordelijkheid van de afdeling Ruimte team Afdelingsondersteuning & Vastgoed.

Bijlage I Begrippenkader

Ambtelijk opdrachtgever

Ambtelijk opdrachtgever legt te maken keuzes voor aan de bestuurlijk opdrachtgever en zorgt voor een goede communicatie. DT-leden fungeren als ambtelijk opdrachtgever

Anterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen een gemeente en particuliere grondeigenaar over grondexploitatie die voor de vaststelling van een planologische maatregel is gesloten.

Beheersverordening

De beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan het bestemmingsplan. Dit instrument is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen en kan in plaats van een bestemmingsplan worden opgesteld.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied.

Bestuurlijk opdrachtgever

Burgemeester en wethouders blijven eindverantwoordelijk voor de uitvoering

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Financiële vergoeding aan de gemeente voor een in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 sub a Wro.

Bovenplanse kosten

Bovenplanse kosten zijn kosten die bij bouwplannen in rekening worden gebracht in verband met bovenplanse verevening.

Bovenplanse verevening

Het, naast de kosten, bijdragen vanuit winstgevend exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in een ander exploitatiegebied. Om projecten bovenplans te mogen verevenen is een vastgelegde en ruimtelijke en functionele koppeling nodig in een structuurvisie.

Bovenwijkse voorziening

Voorziening die ten dienste staat aan, ofwel profijt oplevert, voor meerdere locaties en gebieden. Een bovenwijkse voorziening kan zowel buiten als binnen een exploitatiegebied liggen.

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 voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het exploitatieplan

Exploitatieplan

Het plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro dat wordt opgesteld om gemeentelijke kosten te verhalen indien geen overeenkomst voor kostenverhaal wordt afgesloten. Een publiekrechtelijk instrument die rechtszekerheid biedt met betrekking tot alle noodzakelijke en relevante kosten bij een particuliere grondexploitatie die de ontwikkelende partij verschuldigd is.

Faciliterend grondbeleid

De houding van de gemeente in het grondbeleid. Kaderstellend, toetsend en controlerend.

Gebiedseigenkosten

Kosten die binnen het exploitatiegebied plaatsvinden, dan wel noodzakelijk zijn voor de betreffende ruimtelijke (project)ontwikkeling. Hieronder kunnen ook de kosten vallen van werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied vallen, maar wel noodzakelijk en volledig toerekenbaar zijn.

Gebiedsexploitatie / haalbaarheidberekening

De berekening welke integraal financieel inzicht voor een gebied of stuk grond weergeeft.

Grondexploitatie (grex)

Het plan voor een bepaald gebied over de exploitatie van bouwgronden binnen de gemeente.

Grondexploitiewet

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening die een gemeente instrumenten biedt de kosten van een ruimtelijke ontwikkeling bij de grondeigenaar te verhalen.

Inbrengwaarde

De waarde waarvoor gronden in een grondexploitatie worden ingebracht.

Kostensoortenlijst

Limitatieve lijst van kostensoorten die in aanmerking komen voor kostenverhaal

Kostenverhaal

Het verhalen van de, als gevolg van een particulier bouwplan gemaakte kosten, op de initiatiefnemer.

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Een bepaald gebied in de gemeente waarvoor een ontwikkelvisie is vastgesteld, maar in de financiële administratie geen grondexploitatie is geopend.

Onrendabele top

Het deel van de stichting- of verwervingskosten dat niet kan worden gedekt uit de huuropbrengsten.

Overeenkomst

De juridische vastlegging van de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer om (onder andere) gemaakte kosten te verhalen.

Planologische maatregel (planologisch besluit)

Besluit betreffende de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12, lid 1, onder a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en Herstelwet.

Posterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen de gemeente en een grondeigenaar over grondexploitatie, die na het vaststellen van een exploitatieplan wordt gesloten, waarbij niet meer van het exploitatieplan mag worden afgeweken.

Procesregisseur

De rol van de gemeente door het meewerken en meedenken in netwerken, coalities zoeken, maar ook actief op zoek gaan naar nieuwe initiatiefnemers en deze de ruimte geven passend binnen de eigen visie. Het verbinden van mensen, ideeën en initiatieven en waar mogelijk daardoor meerwaarde te creëren.

Profijt

Van profijt is sprake als een ontwikkeling baat heeft bij de te maken kosten. Met andere woorden door de gemaakte kosten neemt de marktwaarde van de gronden toe.

Proportionaliteit

Met proportionaliteit wordt het aan een ontwikkeling toe te rekenen evenredige aandeel van een kostenpost bedoeld.

Toerekenbaarheid

Kosten moeten ook toerekenbaar zijn. Dit wil zeggen dat tegenover de kosten ook baten moeten staan (in de vorm van marktconforme normatieve grondopbrengsten) die deze kosten kunnen dekken.

Verevening

Het verrekenen van winsten en verliezen van verschillende exploitaties of onderdelen daarvan.

Winst en verliesneming

De wijze waarop winsten of verliezen van ontwikkelingen financieel worden verwerkt.

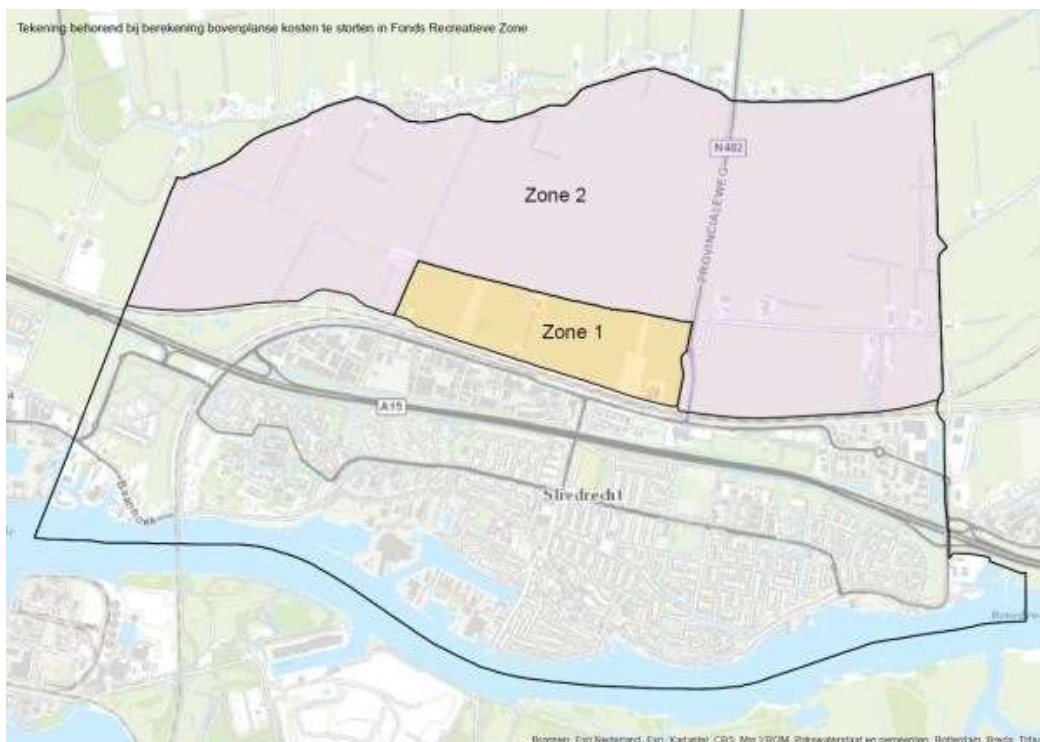
Weerstandsratio

De verhouding tussen het totale risicoprofiel afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit.

Weerstandscapaciteit

De buffer die toekomstige risico's moet opvangen (algemene reserve).

Bijlage II Berekening (Bovenplanse) Bijdrage Reserve Recreatieve Zone



Voor alle nieuw in het buitengebied te realiseren projecten (bouwplannen) geldt dat ze moeten passen bij de voor de gehele recreatieve zone voorgestane structurele landschappelijke en recreatieve versterking en dat ze hiervan in meer en mindere mate profijt hebben. Deze ontwikkelingen zijn beleidsmatig mogelijk door de functionele omslag van het gebied als gevolg van de ruimtelijke en functionele transitie in de zone. Het is redelijk dat voor al deze ontwikkelingen in het buitengebied een tegenprestatie wordt verlangd in de vorm van een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds voor de ontwikkeling van de recreatieve zone, te weten de Reserve recreatieve zone.

Indien de ontwikkeling van het gehele gebied in één grondexploitatie zou kunnen worden ondergebracht zouden alle functionele ontwikkelingen de financiële drager zijn voor de noodzakelijke investeringen in de landschapsversterking en de gebruiksmogelijkheden.

Omdat de functionele ontwikkelingen niet altijd zullen (kunnen) samengaan met planontwikkelingen ten behoeve van de landschapsversterking en versterking van de gebruiksstructuur, past de gemeente hier het principe van verevening van bovenplanse kosten toe.

Functionele ontwikkelingen in de recreatieve zone dienen daarom een bijdrage te leveren aan de reserve Recreatieve Zone. In lijn met het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013 met ID-nummer NL.IMRO.0610.bp03buitengebied-3001, worden hierbij de volgende activiteiten (functies) onderscheiden:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf
- Zorgverleningsbedrijf
- Recreatiebedrijf
- Horecabedrijf
- Overig bestaand niet-agrarisch bedrijf
- Wonen (eengezinswoning)
- Wonen (meergezinswoning/appartement)

In lijn met het bestemmingsplan Buitengebied wordt hieronder verstaan:

Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan. Hieronder wordt tevens verstaan een *productiegerichte paardenhouderij* dat gericht is op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak, zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d..

Zorgverleningsbedrijf (Zorgboerderij)

Een niet-volwaardig agrarisch bedrijf dat is gericht op zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak, zoals opvang van kinderen ouderen en gehandicapten en het bieden van dagbesteding aan mensen met een beperking.

Recreatiebedrijf

Een bedrijf dat is gericht op (dag)activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij ter plaatse tevens wel of geen overnachting wordt geboden (verblijfsrecreatie). Een recreatiebedrijf kan zich ook in hoofdzaak richten op het bieden van recreatief nachtverblijf. Recreatief nachtverblijf kan worden geboden in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper. Onder een recreatiebedrijf wordt ook verstaan een *gebruiksgerichte paardenhouderij* in de vorm van een pensionstal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven, maneges, stallen en/of oefenaccommodaties.

Horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Overig bestaand niet-agrarisch bedrijf:

Een bedrijf niet zijnde een agrarisch bedrijf, een zorgverlenings-, recreatie- of horecabedrijf.

Eengezinswoning

Een woning met de functie slechts huisvesting te bieden aan één huishouden, waarbij de gebruikers ervan voor het invullen van hun woongenot niet zijn aangewezen op andere ruimten en/of voorzieningen buitenbuiten het betreffende object, welke direct vanaf de openbare weg kan worden ontsloten en waar boven geen andere woningen zijn gelegen.

Meergezinswoning(Appartement)

Een zelfstandige woning, welke een onderdeel uitmaakt van een meerdere woningen omvattend vastgoedobject.

Bijdrage alleen verschuldigd bij grootschalige ontwikkeling

Voor een functionele ontwikkeling, waarvoor geen nieuwe ruimtelijke maatregel nodig is als bedoeld in artikel 6.12, lid 4 Wro (bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12, lid 1, onder a,3 van de Wabo en projectuitvoeringsbesluit) is geen bijdrage verschuldigd. Bij een kleinschalige ontwikkeling welke in het bestemmingsplan is geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels van afwijking, hetzij met toepassing van een buitenplanse afwijking (kruimelgeval) hoeft er geen bijdrage aan De Reserve Recreatieve Zone te worden geleverd en kan worden volstaan met een basisinspanning in de vorm van een goede (ruimtelijke) landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting

Bij een grootschalige ontwikkeling geldt een gebiedsgerichte benadering. Bovenplanse verevening via de Reserve Recreatieve Zone is dan van toepassing naast de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in het buitengebied. Indien hiervoor een nieuwe ruimtelijke maatregel is vereist als bedoeld in artikel 6.12, lid 4 Wro, wordt gesproken van een grootschalige ontwikkeling

Omrekenen van oppervlakten naar equivalenten

Om ervoor te zorgen dat voor verschillende functies dezelfde meeteenheid wordt gebruikt, wordt gebruik gemaakt van een omrekenmethodiek. De omrekenmethodiek zet vastgestelde hoeveelheden om naar equivalenten. De gemeente Sliedrecht gebruikt deze omrekenmethodiek om ervoor te zorgen dat kosten naar redelijkheid worden doorberekend aan de verschillende initiatiefnemers.

Hoogte van de bijdrage

Functie	Aantal Equivalenten	Equivalenten Omrekenmethodiek	Eenheid
Agrarisch bedrijf	1	10.000 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak (bestemmingsvlak)
Bestaand niet-agrarisch bedrijf	1	250 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak (bestemmingsvlak)
Zorgverleningsbedrijf	1	500 m ²	Bruto vloeroppervlak
Recreatiebedrijf	1	250 m ²	Bruto vloeroppervlak
Horecabedrijf	1	100 m ²	Bruto vloeroppervlak
Eengezinswoning/Appartement	2		Bruto vloeroppervlak < 100 m ²
Eengezinswoning/Appartement	3		Bruto vloeroppervlak 100 tot 150 m ²
Eengezinswoning/Appartement	4		Bruto vloeroppervlak 150 tot 200 m ²
Eengezinswoning/Appartement	5		Bruto vloeroppervlak > 200 m ²

De gemeente Sliedrecht vraagt van iedere (private) ontwikkelaar in de recreatieve zone een bedrag van € 5.000 per equivalent. Bij het berekenen van het aantal equivalenten worden de getallen op hele cijfers naar boven afgerond.

Begrippen

- Bruto vloeroppervlak op basis van NEN 2580
- Uitgeefbaar terrein oppervlak op basis van NEN 2580
- Bestemmingsvlak is een geometrisch vlak met eenzelfde bestemming



Voorwoord

Op 18 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Sliedrecht de Nota Grondbeleid vastgesteld. Deze nota geeft de kaders voor de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid, waarin het principe "Faciliterend grondbeleid, tenzij..." wordt gehuldigd. De voltrokken wijzigingen in economie, samenleving en regelgeving vragen eenvoudigweg om een nieuw actueel beleidskader. In de Programmabegroting 2014 is opgenomen dat er in 2014 voor de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid een nieuwe actueel beleidskader opgesteld zal worden.

Nota Grondbeleid Sliedrecht 2015

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. DE ROL EN HET BELEID VAN SLIEDRECHT	6
3. SLIEDRECHTSE GRONDPORTEFEUILLE	12
4. PROCES EN INSTRUMENTEN	16
5. UITWERKING KOSTENVERHAAL	20
6. FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN EN ORGANISATIE	24
BIJLAGE I BEGRIPPENKADER	27
BIJLAGE II BEREKENING (BOVENPLANSE) BIJDRAGE RESERVE RECREATIEVE ZONE	30

1. Inleiding

In de afgelopen vijf jaar zijn de vooruitzichten op ontwikkelingen en de kijk op de gemeentelijke rol veranderd. De economische crisis, of eigenlijk de structureel veranderde economische situatie, heeft tot een breed besef geleid dat het nemen van risico's op gebiedsontwikkelingen niet per definitie een gemeentelijke taak is. Deze nota geeft een kader waarbinnen de uitvoering van het grondbeleid ter hand kan worden genomen. Daarbij biedt het een kapstok voor een aantal uitwerkingsvraagstukken. In de nota wordt vermeden om algemene wet- en regelgeving uitvoerig toe lichten. Hiervoor wordt verwezen naar de verschillende informatiebronnen.

Structuurvisie Sliedrecht 2020

Sliedrecht heeft duidelijke ambities voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Deze zijn vertaald in de structuurvisie. De Structuurvisie Sliedrecht 2020 bevat de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid, het toekomstplaatje voor de periode tot circa 2020.



Structuurvisiekaart

De structuurvisie is opgesteld vanuit het besef dat veel van de beleidsontwikkelingen moeten worden ingevuld vanuit initiatieven van derden. Om die reden richt zij zich op het voeren van de procesregie op ruimtelijke ontwikkelingen en nodigt zij de markt uit om deze ontwikkelingen op te pakken. Dit is de toepassing van het begrip 'uitnodigingsplanologie'. De huidige opgave van Sliedrecht vraagt vooral om een actieve regierol van de gemeente, waarbij zij optreedt als verbindende factor voor de verschillende initiatieven die binnen de gemeente spelen. Bij deze rol past het dat de door de gemeente voor een private ruimtelijke ontwikkeling te maken kosten optimaal kunnen worden verhaald. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie wordt hiervoor mede de basis gelegd.

Grondbeleid

Deze nieuwe realiteit en het uitgangspunt vanuit de structuurvisie is vertaald naar een actueel beleidskader voor de komende jaren waarbij nog altijd het principe "Faciliterend grondbeleid, tenzij..." blijft gehandhaafd. Vanuit strategische overwegingen kan inzet van het grondbeleidsinstrumentarium aan de orde zijn. Dit kan zo zijn als bijvoorbeeld een maatschappelijke functie in het geding is.

Relatie andere documenten

Grondbeleid stelt geen eigen doelen. Het is een middel om invulling te geven aan geformuleerde beleidsdoelen in andere beleidsnota's, zoals Structuurvisie Sliedrecht 2020. Grondbeleid is ook een breed onderwerp waar veel beleid aan kan worden verbonden. Een aantal specifieke onderdelen van dit beleid vindt u niet terug in deze nota, maar is of wordt vastgelegd in andere beleidsnota's, zoals de Nota Prijsbeleid en Nota Groenbeleid.

Leeswijzer

In dit beleid wordt in hoofdstuk 2 als eerste ingegaan op de beleidsuitgangspunten van het grondbeleid van Sliedrecht. In hoofdstuk 3 wordt aandacht gegeven aan de huidige grondportefeuille. In hoofdstuk 4 worden de organisatie, het proces en de instrumenten van het grondbeleid beschreven. In hoofdstuk 5 worden de mogelijkheden van c.q. de uitgangspunten voor kostenverhaal nader uitgewerkt. In hoofdstuk 6 worden de financiële uitgangspunten benoemd. In de bijlagen is een begrippenkader opgenomen.

2. De rol en het beleid van Sliedrecht

- * De gemeente neemt een actieve rol aan als procesregisseur bij gebiedsontwikkeling.
- * De gemeente voert een facilitair grondbeleid, tenzij...
- * De faciliterende gemeente is actief als procesregisseur.
 - Instrumentarium op orde.
 - Uitnodigende houding.
 - Financieel inzicht (gebiedsexploitatie / haalbaarheidsberekening).
 - Kostenverhaal.
- * Nieuwe initiatieven worden getoetst op haalbaarheid om de realiteitswaarde te beoordelen.

De rol van Sliedrecht - Structuurvisie

De structuurvisie geeft aan welk beleid de gemeente voert ten aanzien van de ruimtelijke en functionele ordening. Het gaat om basisverplichtingen en ambities die de gemeente wil waarmaken. Met het vaststellen van de Structuurvisie Sliedrecht 2020 legt de gemeente nieuwe accenten en definieert ze opnieuw haar rol in ruimtelijke processen.

Uit de structuurvisie volgt dat Sliedrecht voor toekomstige ruimteclaims vanuit wonen, werken en voorzieningen in principe voldoende ruimte moet (kunnen) vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit alles vraagt om een optimaal en zorgvuldig gebruik van ons stedelijk gebied. Bij herstructurering of transformatie van gronden, die grotendeels in eigendom en gebruik zijn van derden, worden zij nadrukkelijk uitgenodigd om deze ontwikkelingen op te pakken. Deze vorm van 'uitnodigingsplanologie' vraagt om een faciliterende in plaats van uitvoerende rol. Een rol als faciliterend procesregisseur, die bij voorkeur zelf geen investeringen doet en risico's loopt. Deze rolbepaling betekent wel dat bij initiatief van anderen, goed nagedacht moet worden over het meegeven van beleidsdoelstellingen. Het moet aan de voorkant voor initiatiefnemers helder zijn wat ze wel en niet van de gemeente kunnen verwachten.

Ontwikkelingen faciliteren

Gezien de ontwikkelingsdynamiek in Sliedrecht is de kernopgave om bij ontwikkelingen te faciliteren. Het gaat vooral om locatieontwikkeling en niet zozeer meer om ontwikkeling van hele gebieden. Bij voornamelijk kleinschalige ontwikkelingen gaat het om gronden die al in particulier bezit zijn of, in toenemende mate, particulieren die gronden willen verwerven voor een specifieke locatieontwikkeling. Groot grondbezit bij grote ontwikkelende partijen is steeds zeldzamer.

Er zijn, behoudens de ontwikkeling van een Recreatief Knooppunt Sliedrecht ten noorden van de Betuweroute, op dit moment geen grote maatschappelijke opgaven die door middel van het actief grondbeleid gerealiseerd dienen te worden. Partijen zijn prima in staat ontwikkelingen zelf van de grond te krijgen en Sliedrecht faciliteert deze, zonder ontwikkelrisico's op zich te nemen. Sliedrecht staat open voor initiatiefnemers. Hierbij past een actieve rol als procesregisseur waarbij een faciliterende houding wordt aangenomen ten aanzien van het grondbeleid. De kernopgave voor de gemeente is om deze locatieontwikkelingen te faciliteren. Daarbij neemt de gemeente géén financiële of risicodragende rol in de exploitatie van de grond.

Faciliterend grondbeleid

De gemeente stuurt niet op ruimtelijke ontwikkelingen door middel van actief grondbeleid. Dit houdt in dat in principe geen gronden worden aangekocht, bouw- en woonrijp gemaakt en als bouwgrond verkocht. Dit zijn onderdelen van het ontwikkelen die de gemeente overlaat aan marktpartijen. Hiermee ligt ook rekening en risico bij deze partijen, net als winsten die zij kunnen behalen.

Er zijn een aantal ontwikkelingen waar de gemeente nu voor staat waar zij vanuit keuzes in het verleden nog wel een actief grondbeleid voert. Deze worden verder behandeld in hoofdstuk 3.

De gemeente wil wel kaders meegeven aan ontwikkelingen en voert daarom een faciliterend grondbeleid. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 (en dan vooral het onderdeel "grondexploitatiewet") heeft de gemeente belangrijke nieuwe instrumenten in handen gekregen om op een alternatieve wijze – bij toepassing van een faciliterend grondbeleid – te sturen op de particuliere projecten. Het betreft niet de (ruime) mogelijkheden van sturing zoals bij de toepassing van een actief grondbeleid, maar de wet biedt voldoende mogelijkheden om een aantal belangrijke zaken van algemeen belang veilig te stellen. Dit alles naast het feit dat dezelfde instrumenten de mogelijkheid geven om tegenwoordig krachtig en transparant gemaakte kosten te verhalen.

Faciliterend grondbeleid betekent dat de gemeente bij een geplande ontwikkeling randvoorwaarden van het gewenste ruimtelijk beleid vaststelt en meegeeft aan de grondeigenaar. In te sluiten overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de kwaliteit en de kosten. Eventueel door inzet van het 'exploitatieplan' uit de Wro. In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. De gemeente beperkt financiële risico's bij gebiedsontwikkeling en wil initiatieven uit de markt maximaal faciliteren.

Door uitvoering te geven aan het begrip 'uitnodigingsplanologie' is het belangrijk dat de gemeente de rol als procesregisseur op zich neemt. Hierbij is het noodzakelijk goed te weten wat er speelt in het dorp, heldere en concrete visies en strategische kaders te hebben en vooral een open en vraaggerichte houding naar initiatiefnemers te tonen.

Wat doet de faciliterende gemeente als procesregisseur wel?

In onderstaand schema zijn de kenmerken van een faciliterend grondbeleid vervaard. De terughoudende, uitnodigende en faciliterende houding betekent wel een minimale regierol van de gemeente vanuit algemeen belang. De gemeente neemt geen regie over het project van de marktpartij. In de dagelijkse praktijk zullen als procesregisseur minimaal enkele algemene belangen behartigd moeten worden.

Faciliterend grondbeleid Rol gemeente als procesregisseur. Kaderstellend, toetsend, controlerend.
Instrumentarium op orde Gemeente faciliteert in procedures. (ruimtelijke inpassing en / of vergunning)
Uitnodigende houding Initiatief aan de markt, gemeente nodigt uit. Initiatieven toetsen aan visie en strategische beleidsuitgangspunten.
Financieel inzicht Opstellen haalbaarheidsberekening of gebiedsexploitatie.
Kostenverhaal Bij voorkeur via een vooraf te sluiten vrijwillige (anterieure) overeenkomst In uiterste geval dwingend via exploitatieplan.
Geen (inhoudelijke) verantwoordelijkheid in grondexploitatie (geen investering, geen risico).

Instrumentarium op orde

Het faciliteren van ontwikkelingen betekent dat het publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium op orde is. Het is een kwestie van de instrumenten kennen, weten wanneer je ze kunt gebruiken en vervolgens strategisch en tactisch weten wanneer je ze wilt gebruiken gelet op specifieke uitgangspunten, doelstellingen en omstandigheden die per ontwikkeling kunnen verschillen.

De instrumenten van het ruimtelijk beleid, evenals het grondbeleid en ook het 'vergunningverleningbeleid' zijn met de huidige wetgeving (Wro / grondexploitatiewet en Wabo) sterk met elkaar verweven.

De structuurvisie (Wro) is de basis van het ruimtelijke beleid en kan de basis vormen voor te sluiten contracten (exploitatieovereenkomsten), maar geeft ook richting aan de aankoop, beheer en uitgifte van gronden. Structuurvisie Sliedrecht 2020 omvat een uitvoeringsparagraaf, waarin de gemeentelijke beleidskeuzes rondom de gewenste in te zetten instrumenten op het gebied van kostenverhaal zijn verankerd

In diverse vormen van bestemmingsplannen (Wro) kan de gemeente bestaande initiatieven publiekrechtelijk faciliteren. De voorkeur gaat uit naar actuele conserverende bestemmingsplannen, waarvan door middel van maatwerk kan worden afgeweken met postzegelplannen. Het exploitatieplan wat bij een bestemmingsplan wordt opgesteld, waarborgt het kostenverhaal. In plaats van bestemmingsplannen bestaat de mogelijkheid te kiezen voor een beheersverordening (Wro).

Met omgevingsvergunningen kan worden afgeweken van vigerende bestemmingen (Wabo). In de regel moet hiervoor onder andere een verklaring van geen bedenkingen worden aangevraagd bij de raad. In november 2010 zijn door de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen, waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Tenslotte kan gekozen worden voor een projectuitvoeringsbesluit op basis van de Crisis- en Herstelwet dan wel de gemeentelijke coördinatie-regeling op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De coördinatie-regeling heeft een breder toepassingsbereik dan een projectuitvoeringsbesluit.

Met het vaststellen van de Structuurvisie Sliedrecht 2020 en de actualisatie van de bestemmingsplannen is de basis van het instrumentarium op orde. Per initiatief en ontwikkeling zal worden beoordeeld wat de beste procedure is.

Uitnodigende houding

De gemeente Sliedrecht ziet voor zichzelf een grotere en deels nieuwe rol als partij tussen de partijen. Meewerken en meedenken in netwerken, coalities zoeken, maar ook actief op zoek gaan naar nieuwe initiatiefnemers en deze de ruimte geven passend binnen de eigen visie. Het verbinden van mensen, ideeën en initiatieven en waar mogelijk daardoor meerwaarde te creëren. Dit betekent dat de gemeente (nog) meer en gericht het gesprek met de samenleving wil aangaan vanuit een open en uitnodigende houding. De organisatie moet zijn toegerust om invulling te geven aan deze nieuwe rol en vergt een sterke regie vanuit de onderdelen die zich bezighouden met grond- en vastgoedontwikkeling.

Financieel inzicht verkrijgen

Bij een nieuw initiatief is het noodzakelijk financieel inzicht te verkrijgen. Voor initiatieven kan Sliedrecht een haalbaarheidsberekening of globale gebiedsexploitatie opstellen om te bepalen of een initiatief op een locatie realistisch is. Hiermee ontstaat een middel voor sturing in de verschillende fases op bijvoorbeeld het programma, bouwkosten en opbrengsten. Dit in plaats van alleen reactief te zijn op de plannen van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal

Regels over kostenverhaal zijn vanaf 1 januari 2024 opgenomen in Nota Kostenverhaal 2024.

Met de invoering van de Wro in 2008 zijn vele veranderingen doorgevoerd ten opzichte van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de zogenaamde grondexploitatiewet, biedt sindsdien de juridische grondslag om de door een gemeente voor een gebiedsontwikkeling te maken kosten optimaal te kunnen verhalen.

De 'grondexploitatiewet' is bedoeld om te voorkomen dat derden wel baat hebben bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de daarvoor te maken investeringen in de grondexploitatie, maar geen bijdrage leveren aan de dekking van die investeringen (freeriders). Onder de oude WRO was verplicht kostenverhaal niet geregeld.

Op grond van de 'grondexploitatiewet' is een gemeente verplicht haar gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en bovenplans te verevenen kosten op projectontwikkelaars en/of particuliere (grond)eigenaren te verhalen, wanneer deze een nieuw bouwplan, zoals aangeduid in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), willen realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een 'ruimtelijk besluit' (bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan) nodig is. De kosten die verhaald moeten worden staan in de zogenaamde kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro).

Gebiedseigen kosten zijn kosten die binnen het plangebied plaatsvinden dan wel noodzakelijk zijn voor een nieuwe projectontwikkeling. Tot de gebiedseigen kosten behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan en procedurekosten (waaronder de gemeentelijke apparaatskosten). Hieronder vallen ook de kosten voor werkzaamheden die niet binnen het plangebied vallen, maar wel noodzakelijk en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende projectontwikkeling.

Bovenwijkse voorzieningen zijn fysieke ingrepen die een projectoverstijgend karakter hebben en waarvan meerdere ontwikkelingslocaties (inclusief de bestaande bebouwing) profijt ondervinden. In artikel 6.2.5 Bro worden de bovenwijkse voorzieningen limitatief beschreven en worden hiertoe onder anderen gerekend nutsvoorzieningen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Bovenplanse kosten worden in de wet niet nader gedefinieerd. De wet geeft wel een regeling voor de *verevening van bovenplanse kosten* (6.13 lid 7 Wro). Deze komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie kunnen worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie. De kosten die voor verevening in aanmerking komen, kunnen voor verschillende locaties of gedeelten daarvan in het kostenverhaal worden meegenomen in de vorm van een fondsbijdrage. Deze locaties moeten dan wel functioneel en ruimtelijk aan elkaar gerelateerd zijn. Wat in een structuurvisie tot uitdrukking moet komen. In een vastgestelde structuurvisie, die tevens aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. De verevening vindt plaats via een in te stellen fonds (bestemmingsreserve), te voeden door de op de locaties nieuw te realiseren (bouw)plannen met een positief exploitatiesaldo.

De verplicht te verhalen kosten zijn afdwingbaar via de publiekrechtelijke weg van het exploitatieplan, maar de gemeente Sliedrecht geeft hiervoor de voorkeur aan het vooraf sluiten van anterieure overeenkomsten waar mogelijk. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen meer onderhandelingsruimte en zijn ze minder strak gehouden aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Bij een anterieure overeenkomst heeft de gemeente meer mogelijkheden om in samenspraak met de initiatiefnemer afspraken te maken over de invulling en de ontwikkelingsvoorwaarden van het plangebied en de daarmee samenhangende kostenvergoeding voor de gemeente.

In het publiekrechtelijke spoor van het exploitatieplan wordt het kostenverhaal begrensd. Zo mogen in dit spoor niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten kunnen worden gegenereerd. In het publiekrechtelijke spoor dient de kostentoe rekening te geschieden op basis van evenredigheid. Om kosten naar rato toe te kunnen rekenen dient te zijn voldaan aan een drietal criteria: *profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit*.

Bij bovenwijkse voorzieningen deelt de bestaande bebouwing ook mee in de bepaling van de mate van proportionaliteit. Bij bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) deelt de bestaande bebouwing niet mee in de toedeling van de kosten. Het gaat om verevening van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onderling.

Het exploitatieplan dient als stok achter de deur, maar wordt wel degelijk toegepast als dat wettelijk noodzakelijk is vanuit de verplichting om kosten te verhalen. Het toepassen van kostenverhaal via het exploitatieplan wordt overigens alleen ingezet als de ruimtelijke ontwikkeling door de gemeente gewenst is. De exploitatiebijdrage dient dan betaald te worden bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Het niet betalen van de exploitatiebijdrage geldt als intrekingsgrond voor de verleende omgevingsvergunning. Op die wijze is er bij faciliterend grondbeleid een sluitend systeem van kostenverhaal.

De grondexploitatiewet (artikel 6.24 lid 1 Wro) biedt een gemeente tenslotte ook de mogelijkheid grondexploitanten een (financiële) bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen voor gemeentelijke investeringen gericht op de verbetering van het lokale woon-, werk-, en leefklimaat. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling maakt geen deel uit van de kostensoortelijst. De criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn hier niet van toepassing. De bijdrage is niet afdwingbaar en kan slecht op basis van een anterieure overeenkomst worden opgenomen. Voor het vragen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen moet de basis gelegd worden in een vastgestelde structuurvisie.

Kostenverhaal is geen doel op zich. Hoewel het een wettelijke plicht is, zijn er situaties denkbaar dat de gemeente niet of niet volledig tot kostenverhaal kan overgaan. Bijvoorbeeld omdat kostenverhaal begrensd is tot de opbrengstpotentie van een bepaalde ontwikkeling. Indien de gemeente om andere redenen niet overgaat tot kostenverhaal, kan dit worden aangemerkt als (staats)steun aan ondernemingen en gelden de (Europese) kaders op dit gebied.

Samenvatting kostenverhaal

	Gebiedseigen-kosten	Bovenwijkse-voorziening	Bovenplanse-kosten	Bijdrage ruimtelijke-ontwikkeling
Anterieure overeenkomst	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar
Posteriere overeenkomst	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet-verhaalbaar
Omgevingsvergunning	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet-verhaalbaar
Afdwingbaar	Ja	Ja	Ja	Nee
Feetsings-criteria P-P-T	Niet van-toepassing	Niet bij-anterieure-overeenkomst Wel bij-posterieure-overeenkomst-of-omgevingsverg.	Niet bij-anterieure-overeenkomst Wel bij-posterieure-overeenkomst-of-omgevingsverg.	Niet van-toepassing
Kostensoorten lijst	Ja	Ja	Nee, maar wel direct in de wet-opgenomen	Nee
Onderdeel structuurvisie	Niet noodzakelijk	Niet noodzakelijk	Noodzakelijk	Noodzakelijk
Fondsvorming	Niet van-toepassing	Facultatief	Verplicht	Facultatief

In hoofdstuk 5 worden de mogelijkheden van c.q. uitgangspunten voor verplicht en vrijwillig kostenverhaal nader uitgewerkt.

Wat doet de facilitaire gemeente niet?

Het faciliteren van ontwikkelingen betekent dat de gemeente zeer terughoudend is bij het aankopen van grond om bepaalde beleidsdoelen te realiseren. Met het aankopen neemt de gemeente namelijk een ontwikkelende positie in. Ook het aankopen om door te verkopen aan een partij die iets ontwikkelt, is een vorm die niet past bij het grondbeleid van Sliedrecht, omdat hierbij financiële risico's naar de gemeente worden getrokken.

In uitzonderlijke gevallen kan wel vastgoed of grond worden gekocht (of verkregen). Dit kan bijvoorbeeld:

- in het kader van de afronding van al lopende exploitaties;
- in geval er een groot maatschappelijk of politiek belang bestaat in situaties die de markt niet oppakt en welke een substantieel nadelig effect hebben op de omgeving.

De gemeente is zeer terughoudend met actief grondbeleid. Gelet op de bestuurlijke verhouding tussen college en raad zal voor toepassing van een 'tenzij' een aankoop altijd voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd aan de raad. De raad behoudt ten alle tijden haar budgetrecht.

3. Sliedrechtse grondportefeuille

- * In de bestaande grondexploitaties blijft de gemeente actief grondbeleid voeren.
- * De ontwikkeling van de niet in exploitatie genomen locaties kan door marktpartijen plaatsvinden.
- * Gronden die geen beleidsdoel ondersteunen kunnen worden afgestoten.
- * Openbare ruimte blijft, behoudens B-watgangen en snippergroen, eigendom van de gemeente.

De faciliterende rol als procesregisseur is niet direct op iedere locatie te realiseren. Er zijn in de laatste jaren een aantal projecten opgestart, waarbij de gemeente heeft ingezet op een actief grondbeleid en waarbij het niet meer mogelijk is zich alleen te richten op een faciliterende en regisserende rolname.

Grondexploitaties (GREXEN)

In de actieve GREXEN is in het verleden door de gemeente gekozen om daar actief grondbeleid te voeren, vanwege een maatschappelijk doel of de mogelijkheid om geld te verdienen met de ontwikkelingen. De opgestarte grexen worden uitgevoerd in lijn met het ingezette beleid.

1. Baanhoek West

In de nieuwbouwwijk Baanhoek-West worden ca. 950 huur- en koopwoningen gebouwd. Langs de Rijksweg A15 wordt bedrijfsontwikkeling voorzien. De grondexploitatie wordt gevoerd door de ontwikkelaar. De gemeente deelt voor de helft in de winst op de grondexploitatie. Een eventueel verlies is voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente heeft hier dus geen grondpositie meer.



2. Stationspark II

De locatie Stationspark II betreft een kantorenlocatie in ontwikkeling en leent zich hier goed voor, mede gelet op de nabijheid van het station Sliedrecht, de situering aan de A15 en de aansluiting op Stationspark I. Er zijn nog 2 kavels beschikbaar.



3. Kerkbuurt 16-18

Aan het eind van de Kerkbuurt, nabij de Oosterbrugstraat, is het gedeelte Kerkbuurt 16-18 al jaren onbebouwd. De gemeente heeft een verkoopovereenkomst met Debrug B.V. Projectontwikkeling gesloten. Ter plaatse worden appartementen gerealiseerd.



Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Er zijn vier locaties met gemeentelijk grondeigendom waar in het verleden de mogelijkheid open is gehouden om deze actief te gaan ontwikkelen. Uit de geactualiseerde structuurvisie blijkt dat deze locaties vanuit eigendomspectief nog steeds van strategische aard zijn voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

De uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling hoeft niet door de gemeente te gebeuren maar kan door marktpartijen worden uitgevoerd. Daar waar de gronden niet in eigendom zijn, liggen risico's en eventueel winst bij de ontwikkelende partij.

Van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet jaarlijks beoordeeld worden of de boekwaarde niet hoger is dan de marktwaarde op basis van de huidige bestemming. Is er een raadsbesluit dan mag de marktwaarde bepaald worden op basis van toekomstige bestemming. Als de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde dan moet er een afwaardering plaatsvinden of een voorziening worden getroffen.

1. Watertorenterrein

Het oude watertorenterrein aan de Rivierdijk wordt een woonwijk. Het terrein, een toplocatie tegenover de Biesbosch, wordt een eiland waarop ongeveer 200 verschillende luxe woningen worden gebouwd. Voor het Watertorenterrein is een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De formele procedure wordt eerst aangevangen, als kan worden aangetoond dat er behoefte is aan de bouw van 200 woningen in dit duurdere segment. De grond is eigendom van de ontwikkelaar Watertoren BV. De gemeente heeft 2 kleine percelen in eigendom aan de Rivierdijk, die mede nodig zijn voor de ontsluiting van het gebied.



2. Ziezo

Het plangebied ligt binnendijks aan de Baanhoek. Voor deze locatie geldt een onherroepelijk bestemmingplan, die voorziet in de ontwikkeling van een appartementencomplex ter plaatse. De gronden zijn in bezit van de gemeente. Vooralsnog wordt uitgegaan van grondverkoop aan een ontwikkelaar conform afspraken die in het verleden zijn gemaakt.



3. Rivierdijk 769

Rivierdijk-West, nabij de Kerkbuurt, is verpauperd. Ter plaatse bevinden zich, zowel binnendijks als buitendijks, diverse leegstaande en sterk vervallen panden van voormalig garagebedrijf zijn allen eigendom van een ontwikkelaar m.u.v. Rivierdijk 769 (apotheek met woning). Om de verpaupering weg te nemen zullen deze locaties bij voorkeur in combinatie met aangrenzende onbebouwde en bebouwde gronden herontwikkeld moeten worden. Hierbij wordt gedacht aan woningbouwontwikkeling.



4. De Driehoek

De Driehoek wordt aan drie zijden begrensd door infrastructuur: aan de noordzijde door de Betuwelijn, aan de zuidzijde door de A15 en aan de oostzijde door de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen (Merwede-Lingelijn). Voor deze locatie geldt een onherroepelijk bestemmingplan, die voorziet in een ontwikkeling van deze locatie tot bedrijventerrein. Een actuele marktanalyse is nodig om te bepalen in welk tijdsbestek de locatie ontwikkeld kan worden en voor welke bedrijfsdoeleinden. Het merendeel van de gronden is in eigendom van de gemeente.



Overige gronden

Onder de overige gronden vallen de gronden die een vaste bestemming hebben en niet in het transformatieproces zitten ofwel waarvoor geen raadsbesluit is genomen waarbij inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.

1. Benedenveer

Benedenveer valt niet meer onder de NIEGG, omdat de raad in 2012 besloten heeft de actieve ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie te staken en alleen nog op initiatief van de grondeigenaren medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling van clusters 1, 2 en 4 in dit gebied. Eind 2013 heeft de raad onder voorwaarden ingestemd met een sporthal in Benedenveer.

De realisatie van de sporthal zal mogelijk consequenties hebben voor de resterende gronden in Benedenveer en de rol die de gemeente wil vervullen. Dit zal nader bepaald moeten worden.



2. Agrarische gronden ten noorden van Betuweroute

Deze gronden kunnen gebruikt worden als ruilgronden voor Recreatief Knooppunt of als grond ten behoeve van onze wateropgave.



Gronden voor functies

Naast de gronden die voor ontwikkeling in aanmerking komen, bezit Sliedrecht ook diverse gronden die nu door bepaalde functies worden gebruikt. Deze gronden (niet bedoeld voor herontwikkeling) zijn voor langere tijd in eigendom en in beginsel in beheer bij de gemeente. Daarmee kunnen deze gronden worden gezien als onderdeel van het vastgoedbeheer.

Het beleid is dat deze gronden beleidsondersteunend moeten zijn. Indien gronden niet beleidsondersteunend zijn en geen andere strategische doelen ondersteunen, worden deze afgestoten. Als de gronden in eigendom blijven, worden deze marktconform verhuurd of verpacht (op basis van kortdurende –geliberaliseerde- pacht).

1. Voorzieningen

Er zijn diverse voorzieningen waar de gemeente door middel van grondbezit aan bijdraagt. Dit zijn onder andere de jachthaven, de bibliotheek en sportaccommodaties waar maatschappelijke functies zijn gehuisvest. Voor deze voorzieningen is grondeigendom niet noodzakelijk, maar kan ervoor gekozen worden deze te behouden als deze functies een beleidsdoel van de gemeente ondersteunen

2 Landbouwgrond en volkstuinen

Buiten de bebouwde kom aan de noordkant van het dorp zijn diverse gronden in eigendom die worden gebruikt voor agrarische doeleinden en volkstuinen. Uitbreidingen met nieuwe woongebieden op deze locatie is niet aan de orde. Om deze vrij van bebouwing te houden, kan het planjuridisch instrumentarium (structuurvisie en bestemmingsplan of eventueel beheersverordening) worden gebruikt.

3. Gemeentelijk groen

Vaak willen inwoners stukjes gemeentegroen grenzend aan hun tuin voor privégebruik aankopen of huren. Of dit al dan niet mogelijk is hangt onder meer af van welk soort groen het betreft (structureel groen of snippergroen) en of er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het daarvoor geldende toetsingskader.

De nieuwe beleidsuitgangspunten hiervoor en het bijbehorende toetsingskader zullen worden opgenomen in het door de raad vast te stellen 'Geactualiseerd Groenbeleidsplan 2015 en verder'. Het gebruik van gemeentegrond voor woondoeleinden is geen beleidsdoel. Indien percelen gemeentegroen voor verkoop in aanmerking komen is het dan ook niet noodzakelijk om deze in eigendom te houden.

De prijzen zullen door de raad worden vastgesteld in de "Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015" en jaarlijks worden aangepast.

Als wordt geconstateerd dat gemeentegrond illegaal in gebruik is genomen, dan is het in principe mogelijk dit gebruik te formaliseren (conform de in het Groenbeleidsplan opgenomen beleidslijn). Indien verkoop echter niet mogelijk is, of als er geen overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het perceel, is het uitgangspunt dat er wordt overgegaan tot publiekrechtelijke en privaatrechtelijke handhaving.

4. Woonwagens Beyerinckstraat en Van Hofwegensingel

Op de bestaande woonwagenlocaties aan de Beyerinckstraat en aan de Van Hofwegensingel worden structureel respectievelijk maximaal 10 en 4 woonwagenstandplaatsen in stand gehouden, die voldoen aan de hieraan bij dan wel krachtens de Wet Milieubeheer en Woningwet te stellen eisen. In het Ontwerpbestemmingsplan Nijverwaard wordt het planologisch-juridisch kader hiervoor gegeven. De intentie is het eigendom en beheer van deze woonwagenlocatie over te dragen aan Tablis Wonen.

5. Openbare ruimte

Het beleidsuitgangspunt is dat zogenaamde B-watgangen waar mogelijk worden overgedragen aan Het Waterschap Rivierenland. Na overdracht aan het Waterschap krijgen deze watgangen een nieuwe status als A-watgang (met bijbehorende onderhoudsafspraken). Op deze wijze worden de beheerskosten voor de gemeente verlaagd. De overige openbare ruimte (met uitzondering van snippergroen dat voor verkoop in aanmerking komt) blijft in eigendom van de gemeente.

4. Proces en instrumenten

- * De organisatie heeft de ruimte om de rol als procesregisseur waar te maken.
- * Er wordt gewerkt met verschillende overeenkomsten om gemaakte kosten transparant te verhalen.
- * Daarnaast wordt het exploitatieplan ingezet indien het niet lukt kosten te verhalen met de overeenkomsten.
- * Kostenverhaal via anterieure spoor.
- * Op basis van hoofdlijnenovereenkomst na een eenmalige eerste reactie.
- * Hiermee wordt investeringsbereidheid van de initiatiefnemer getoetst en worden verwachtingen helder gemaakt.

In hoofdstuk 2 is het facilitaire grondbeleid gemotiveerd en is de rol als procesregisseur beschreven. Om hieraan uitvoering te geven zijn een aantal instrumenten en processen te omschrijven die uiteindelijk in de werkwijze van de organisatie worden opgenomen. Sliedrecht heeft ongeacht de keuze voor een type grondbeleid altijd de (minimale) rol om op procesniveau op te treden als regisseur. Deze rol vergt een organisatie die kan inspelen op initiatieven uit de markt, deze actief kan opzoeken en op een juiste wijze kan faciliteren tot het moment van realisatie.

Proces

Voor het grondbeleid komen de initiatieven op één punt binnen bij de gemeente en wordt gewerkt met een initiatievenlijst. Het is van belang dat het initiatief bekend wordt gemaakt bij de verschillende belanghebbenden binnen de organisatie om daarmee de initiatieven op de juiste manier te faciliteren. Het beleid is er op gericht om de kosten die de ambtelijke organisatie hiervoor maakt, te verhalen op de initiatiefnemer. De kosten worden vooraf transparant met de initiatiefnemer gecommuniceerd.

De verschillende projectfasen vragen om verschillende acties en overeenkomsten. Hieronder wordt ingegaan op de instrumenten voor kostenverhaal.

Kostenverhaal instrumentarium

Regels over kostenverhaal instrumentarium zijn vanaf 1 januari 2024 opgenomen in Nota Kostenverhaal 2024.

~~In chronologische volgorde worden hieronder voor kostenverhaal de volgende 'overeenkomsten' onderscheiden en toegelicht:~~

- ~~1. Hoofdlijnenovereenkomst~~
- ~~2. Anterieure Exploitatieovereenkomst~~
- ~~3. Exploitatieplan~~
- ~~4. Posterieure Exploitatieovereenkomst~~

~~De Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de afdeling 6.4, de Grondexploitatiewet, vormt de wettelijke basis om kosten te verhalen. Sliedrecht kiest ervoor de wettelijke verplichting van kostenverhaal bij het bestemmen van nieuwe ontwikkelrechten bij voorkeur te regelen door middel van het sluiten van anterieure exploitatieovereenkomsten. Dit kan bijvoorbeeld voor de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan (Wro) of door middel van een afwijkingsvergunning (Wabo).~~

~~In geval geen overeenstemming wordt bereikt, wordt een exploitatieplan opgesteld. Na de vaststelling van een exploitatieplan kan ook nog een exploitatieovereenkomst worden gesloten. Dit betreft een posterieure exploitatieovereenkomst, welke wel de beperking kent dat deze moet blijven binnen de kaders van het dan dus inmiddels vastgestelde exploitatieplan.~~

1. Hoofdlijnenovereenkomst

In een vroeg stadium kunnen partijen besluiten een proces van nader haalbaarheidsonderzoek in te gaan. Partijen weten dan nog te weinig details over het bouwplan om een goede en gedegen exploitatieovereenkomst te sluiten. Tegelijk beginnen wel al vroegtijdig de kosten ook voor de gemeente te lopen. De gemeente wenst dekking voor deze eerste initiële (plan)kosten. Dit is te ondervangen door middel van het in een vroeg stadium sluiten van een 'hoofdlijnenovereenkomst'.

Deze overeenkomst geeft beide partijen zekerheid over het te doorlopen proces. De rollen en verantwoordelijkheden, verwachtingen enzovoort. Het geeft invulling aan de precontractuele fase waar het de later te sluiten exploitatieovereenkomst betreft. In overleg met de initiatiefnemer kan worden bepaald welke werkzaamheden de gemeente gaat doen en hoeveel ureninzet en andere kosten hiermee gemoeid zijn, ten aanzien waarvan de initiatiefnemer een bijdrage betaald. Deze bijdrage wordt verrekend met de uiteindelijk later te sluiten exploitatieovereenkomst of de betaling van de exploitatiebijdrage. Het kost de initiatiefnemer daardoor niet meer. Integendeel het geeft middelen om het project ter hand te nemen. Als partijen op enig moment afscheid (moeten) nemen van elkaar, dan regelt de hoofdlijnenovereenkomst hoe te handelen.

De hoofdlijnenovereenkomst wordt niet direct ingezet. De particulier krijgt de mogelijkheid om zijn eerste initiatief kenbaar te maken op basis waarvan de gemeente een eerste reactie geeft. Een eerste intakegesprek en reactie zijn uiteraard zonder kosten. Als dan de nadere haalbaarheid dient te worden onderzocht door initiatiefnemer (nb. wat getoetst wordt door de gemeente), dan is het moment daar om in een gepast zakelijke houding te komen tot een dergelijke hoofdlijnenovereenkomst.

De initiatiefnemer weet wat zij van de gemeente kan verwachten en andersom. Tegelijk wordt de investeringsbereidheid van de initiatiefnemer getoetst en gewaarborgd.

Elementen die vallen onder een hoofdlijnenovereenkomst:

- Meegeven van beleidskaders.
- (Stedenbouwkundige) randvoorwaarden.
- Procesafspraken (overlegstructuur) en te nemen stappen.
- Financiële bijdrage.
- Regeling bij voortijdig einde

2. Anterieure exploitatieovereenkomst

Op basis van 6:24 Wro en het burgerlijk recht kunnen partijen een overeenkomst sluiten waarin zij het kostenverhaal regelen en de kwaliteitseisen vastleggen. Er is geen kader waarbinnen de afspraken moeten blijven behalve de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de (algemene) normen en waarden van het privaatrecht. Partijen komt dus veel inhoudelijke vrijheid toe.

De gemeente Sliedrecht streeft ernaar om op een goed en logisch moment de overeenkomst te sluiten. Dit is in principe de periode kort voordat het ontwerp van het ruimtelijk besluit in procedure gaat. Op dat moment is het ontwerp bouwplan bekend als ook het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Indien gedurende de ruimtelijke procedure toch nog wijzigingen optreden dan kunnen deze alsnog worden verwerkt. De overeenkomst wordt gesloten onder de (opschortende) voorwaarde van een positief onherroepelijk ruimtelijk besluit.

3. Exploitatieplan

Indien partijen geen overeenkomst hebben weten te sluiten die het kostenverhaal voldoende verzekert en/of de eventuele locatie eisen veilig stelt, dan moet de gemeente (op basis van de wet ofwel haar eigen beleidskeuzes) een exploitatieplan vaststellen tegelijk met het ruimtelijk besluit. Dit is de eerste stap in het publiekrechtelijk spoor.

Het biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en de noodzakelijke locatie-eisen. Een exploitatieplan bevat in iedere geval een exploitatieopzet. Ten aanzien van het opstellen van de exploitatieopzet gaat de wet uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt. Bij de exploitatieopzet wordt uitgegaan van marktconforme prijzen, zowel bij de kosten als de opbrengsten, waaronder de uitgifteprijzen. Voor de grondexploitatie maakt het niet uit wie de kosten maakt, of dat de gemeente is of een particuliere eigenaar of een andere overheid. Alle verhaalbare kosten worden meegeteld.

4. Posterieure exploitatieovereenkomst

Na het vaststellen van het exploitatieplan kan men nog steeds een overeenkomst sluiten binnen de kaders van het dan vastgestelde exploitatieplan. Dit heet een 'posterieure overeenkomst'. Ook een posterieure overeenkomst heeft voor de gemeente altijd nog de voorkeur boven een dwingende wijze van kostenverhaal door middel van afdwinging via de vergunning.

Uitwerkingsovereenkomsten

De afspraken over grondexploitatie (dat wil zeggen kostenverhaal + stellen van locatie-eisen e.d.) kunnen ook onderdeel zijn van andere afspraken en of overeenkomsten. Zo kan het onderdeel worden van een samenwerkingsovereenkomst en bijvoorbeeld een realisatieovereenkomst. Beide worden hieronder kort toegelicht.

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

In de samenwerkingsovereenkomst wordt de uitwerking van het initiatief vastgelegd. Hierbij wordt de uitvoering van het project, zoals het programma en de globale fasering van de uitvoering vastgelegd.

Elementen die vallen onder een samenwerkingsovereenkomst:

- Afspraken over globaal programma.
- Benoemen te doorlopen ruimtelijke procedures.
- Financiële bijdrage.

Realisatieovereenkomst

De realisatieovereenkomst richt zich op de laatste, daadwerkelijk concrete fase van de ontwikkeling. Vaak wordt getracht dergelijke elementen al in de SOK te regelen, waar deze dan nog niet volledig helder te benoemen zijn.

Elementen die vallen onder een realisatieovereenkomst:

- Afspraken over gronduitgifte.
- Afspraken over doorloop ruimtelijke procedures.
- Financiële bijdrage.

De plankosten worden in Sliedrecht geraamd aan de hand van de plankostenscan. Dit is een basismodel dat is ontwikkeld door het ministerie. Hierbij wordt de kostensoortenlijst zoals in de wet geformuleerd, als uitgangspunt genomen. De plankostenscan is tevens de basis voor een eventueel op te stellen exploitatieplan. De gemeente Sliedrecht vindt het van belang in een vroeg stadium helderheid te verschaffen zodat de hoogte hiervan door alle partijen wordt gedragen.

Overig instrumentarium

De gemeente geeft de voorkeur aan een faciliterend grondbeleid. Een groot deel van de instrumenten hieronder zal daarom niet vaak worden toegepast in Sliedrecht. Dit zijn vooral instrumenten die behoren bij een actief grondbeleid. Sliedrecht stelt zich zeer terughoudend op als het gaat om de inzet van publiekrechtelijk instrumentarium voor het in eigendom verkrijgen van gronden om daarmee invloed uit te oefenen op de ruimtelijke ontwikkeling. Voorwaarde moet zijn dat er een maatschappelijk belang is.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) moet gemeenten bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid een betere uitgangspositie geven op de grondmarkt. Deze kunnen na vestiging als eerste reageren op een aanbod tot verkoop van gronden.

Het instrument is eerder toegepast ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het Recreatief Knooppunt Sliedrecht en het Burgemeester Winklerplein. Op dit moment wordt het opnieuw toegepast voor de ontwikkeling van het Recreatief Knooppunt Sliedrecht

Onteigening

Als uitvoering van een bestemmingsplan in het gedrang komt, kan de gemeente overgaan tot onteigening van de gronden. Hiervoor zijn gerechtelijke procedures noodzakelijk. Er moet altijd eerst worden getracht op minnelijke wijze te komen tot verwerving van de grond.

Onrendabele top afvangen, onvolledig kostenverhaal, garantiestellingen en Staatssteun

De gemeente kan in enkele gevallen de onrendabele top van een ontwikkeling financieel afdekken. Hierbij wordt veelal het begrip Staatssteun genoemd. Indien staatssteun onrechtmatig is, kan dit problemen geven. Omdat Staatssteun Europese Wetgeving betreft, wordt voor nadere toelichting verwezen naar de website ww.europadecentraal.nl. De gemeente Sliedrecht zet primair in op de zelfredzaamheid van de markt.

5. Uitwerking

Regels over kosten
2024.

5.1. Uitwerking Kostenverhaal

- * Gebiedseigen kosten worden volledig verhaald op de desbetreffende gebiedsontwikkeling.
- * Er worden geen bovenwijkse voorzieningen aangewezen voor kostenverhaal naar rato op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
- * Reserve Recreatieve Zone wordt ingesteld, een kwaliteitsfonds voor de ontwikkeling van de recreatieve zone in het buitengebied ten noorden van de Betuweroute.
- * Voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied ten noorden van de Betuweroute wordt een bijdrage bovenplanse verevening verlangd aan de Reserve Recreatieve Zone recreatieve zone.
- * Voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Sliedrecht wordt in een anterieure overeenkomst een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling verlangd aan de 'Reserve infrastructuur' voor het realiseren en in stand houden van goede infrastructuur.

Gebiedseigen kosten

Gebiedseigen kosten worden volledig verhaald op de desbetreffende gebiedsontwikkeling. Gebiedseigen verhaal van de ruimtelijke ontwikkeling beoordeeld en toegepast op basis van de hiervoor wettelijk gegeven uitgangspunten.

Bovenwijkse

Bovenwijkse voorzieningen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen elders in Sliedrecht. In Sliedrecht, in bestaand stedelijk gebied van Sliedrecht en in het buitengebied ten noorden van de Betuweroute, zijn geen projecten voorzien die niet gerealiseerd kunnen worden zonder nieuw te realiseren bovenwijkse voorzieningen. Daarbij komt verder dat de kosten van nieuw te realiseren bovenwijkse voorzieningen naar rato in hoofdzaak moeten worden toegerekend aan de bestaande bebouwing. Bij bovenwijkse voorzieningen aspect van proportionaliteit een belangrijke rol. Proportionaliteit betekent dat de kosten van nieuw te realiseren bovenwijkse voorzieningen naar rato in hoofdzaak moeten worden toegerekend aan de bestaande bebouwing. Met ruim 10.000 m² bebouwing in Sliedrecht nieuw te realiseren ruimtelijke ontwikkelingen.

Bovenwijkse voorzieningen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen elders in Sliedrecht. Elders in Sliedrecht, in bestaand stedelijk gebied van Sliedrecht en in het buitengebied ten noorden van de Betuweroute, zijn geen projecten voorzien die niet gerealiseerd kunnen worden zonder nieuw te realiseren bovenwijkse voorzieningen. Daarbij komt verder dat de kosten van nieuw te realiseren bovenwijkse voorzieningen naar rato in hoofdzaak moeten worden toegerekend aan de bestaande bebouwing. Bij bovenwijkse voorzieningen aspect van proportionaliteit een belangrijke rol. Proportionaliteit betekent dat de kosten van nieuw te realiseren bovenwijkse voorzieningen naar rato in hoofdzaak moeten worden toegerekend aan de bestaande bebouwing. Met ruim 10.000 m² bebouwing in Sliedrecht nieuw te realiseren ruimtelijke ontwikkelingen.

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 4 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 2,5 cm + Inspringen op: 3,09 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: 2,5 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Platte tekst, Afstand Voor: 0 pt, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: Niet op 3,1 cm

Voorbeeld

Stel dat het aanleggen van een openbare groen- en watervoorziening met bijbehorende wandel- en fietspaden € 2.000.000 kost en dat deze voorziening bedoeld is voor alle woonbebouwing, bestaande en nieuw te realiseren. Met 10.000 woningen en bijvoorbeeld 500 nieuw te realiseren woningen bedragen dan de kosten per woning circa € 190. Indien een hiervoor noodzakelijke investering in de infrastructuur proportioneel wordt toegedeeld, dan is 95% van deze investering voor rekening van de bestaande woonbebouwing (de gemeente zelf) en slechts 5% voor de 500 nieuw te bouwen woningen.

~~Kortom voor zover al vereist kan slechts een zeer klein deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhaald worden op nieuwe initiatieven elders in Sliedrecht.~~

Bij dit alles komt voorts dat het verhalen van bovenwijkse voorzieningen op nieuwe ontwikkelingen, daarmee samenhangende kosten met zich brengt. Dit in combinatie met het aspect van proportionaliteit maakt dat er uit oogpunt van doelmatigheid, effectiviteit en efficiency er vooralsnog geen aanleiding is om voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied en het buitengebied ten noorden van de Betuweroute een vaste normstelling ten aanzien van kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen te hanteren.

In plaats daarvan zal voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied ten noorden van de Betuweroute op grond van een verevening van bovenplanse kosten een bijdrage gevraagd worden voor de Reserve Recreatieve Zone. Bovenplanse kosten hebben betrekking op ontwikkelingen die een onderlinge relatie hebben. Bij bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) maakt de bestaande bebouwing daarom geen onderdeel uit van de toedeling van bovenplanse kosten.

In plaats daarvan zal voorts bij anterieure overeenkomst voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Sliedrecht een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling worden gevraagd voor de Reserve Infastructuur.

Verevening van bovenplanse kosten

De gemeente Sliedrecht stelt voor verevening van bovenplanse kosten de Reserve Recreatieve Zone in.

Reserve Recreatieve Zone

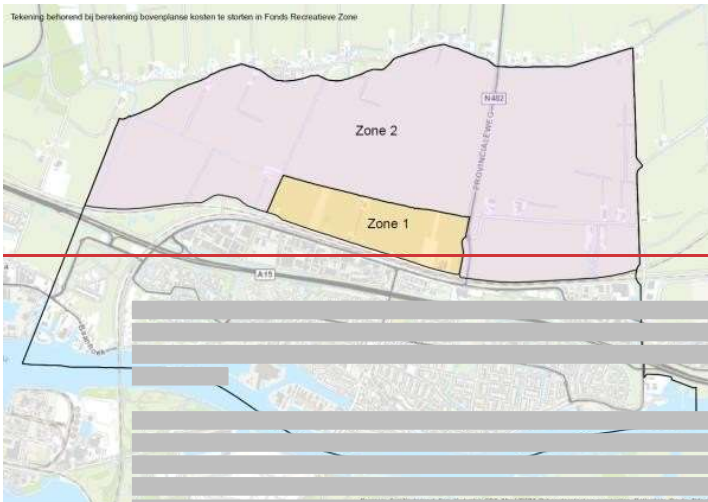
In de Structuurvisie Sliedrecht 2015 wordt in het buitengebied ten noorden van de Betuweroute de ontwikkeling voorzien van een groen, breed en recreatief overgangsgedebied van stad naar land. Een recreatieve zone met een recreatieve gebruikswaarde voor bewoners (en bedrijven) en ruimte voor de realisatie van het Recreatief Knooppunt Sliedrecht. Een recreatief knooppunt met elementen op het gebied van sport, recreatie, natuur en water.

De recreatieve zone ten noorden van de Betuweroute zal gefaseerd, met grotere en kleinere projecten over een langere looptijd worden gerealiseerd. Realisatie zal voor een deel vanuit particuliere initiatieven moeten worden vormgegeven. Hoofdoorzaak is de structurele landschapsbeleving en recreatieve versterking van de generieke zone en een structurele toename van de recreatieve gebruiksmogelijkheden.

Binnen de recreatieve zone worden twee deelzones indicatief onderscheiden:

Zone 1: In deze zone wordt op termijn voor een aanzienlijk deel een volledige transformatie voorzien van agrarisch gebied/landschap naar een landschappelijk verdicht, recreatief gebied. Daartoe worden mogelijkheden geboden voor nieuwe functionele ontwikkelingen op het gebied van recreatie en landschapsversterking waarbij sprake is van groter areaal beslag. Bij de voorgestane transformatie wordt rekening gehouden met de in zone 1 bestaande agrarische belangen. Een volledige transformatie vindt slechts plaats met instemming van direct belanghebbende(n) of als de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse wordt beëindigd.

Zone 2: In deze zone wordt een incidentele transformatie van (voorheen) agrarische bouwpercelen naar een andere op toerisme, recreatie of wonen gerichte functie. Langs de bestaande linten zijn mogelijkheden voor verdichting (recreatief en wonen). Daarnaast kunnen hier investeringen plaatsvinden gericht op het uitbreiden en/of verbeteren van agrarisch gebruik, bestaand niet-agrarisch gebruik, recreatief medegebruik en landschapsbeleving.



De in de tekening aangegeven zones zijn indicatief. Om bestuurlijke en andere redenen kan het nodig en/of gewenst zijn dat de in zone 1 gedachte elementen en het gebied van sport, recreatie en water gebied dat wel oorspronkelijk oorsprong in het buitengebied te realiseren.

Voor alle nieuwe te realiseren projecten (bouwplannen) geldt dat ze moeten passen bij de voorgestane structurele landschappelijke en recreatieve versterking en dat ze maximaal meer en minder maar probeer hebben. Het is mogelijk dat voor al deze ontwikkelingen in het buitengebied een tegengerechtigd wordt verband in de vorm van een bijdrage aan het gemeentelijk kwantiteitsplan voor de ontwikkeling van de recreatieve zone, te weten de Reserve Recreatieve Zone.

Indien de ontwikkeling van het gebied gebied in een plan zou kunnen worden ondergebracht zouden alle functionele ontwikkelingen de financiële drager zijn voor de noodzakelijke investeringen in de landschappelijke versterking en de gebruiksmogelijkheden. Omdat de functionele ontwikkelingen niet altijd zullen (kunnen) samenhangen met planontwikkelingen ten behoeve van de landschappelijke versterking en versterking van de gebruiksstructuur, past de gemeente hier het principe van verevening van bovenplanse kosten toe. De gemeente Sliedrecht vraagt voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied een bovenplanse bijdrage van minimaal € 5.000 dan wel een veelvoud hiervan te storten in de Reserve Recreatieve Zone. Om ervoor te zorgen dat voor de verschillende functies dezelfde meeteenheid wordt gebruikt, wordt voor de berekening hiervan gebruik gemaakt van een omrekenmethodiek. Dit alles is nader uitgewerkt in bijlage II Berekening (Bovenplanse) Bijdrage Reserve Recreatieve Zone.

De Reserve Recreatieve Zone wordt gebruikt voor de door de gemeente te plegen investeringen in infrastructuur, waterhuishouding, groen, recreatie etc., die openbaar en vrij toegankelijk zijn en bijdragen aan de ten noorden van de Betuweroute voorziene structurele landschappelijke en recreatieve versterking.

Met de mogelijk te ontvangen bijdragen aan deze reserve wordt overigens slechts in een gedeeltelijke dekking voorzien van de door de gemeente ter plaatse voorgenomen investeringen.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd om in afwijking van het bovenstaande dit alles in een [redacted] een bijdrage a [redacted]

Bijdragen ru

Naast het ver [redacted] ogelijkheid gebruik make [redacted] ruimtelijke on [redacted]

Bijdrage aan de recreatieve zone

De hierboven [redacted] een anterieure overeenkomst [redacted] vrijwillige basis [redacted] ontwikkeling a [redacted] gehanteerd. O [redacted]

Bijdrage aan h

De goede bereikbaarheid van en binnen de kern Sliedrecht is een van de sterke punten en bepaalt mede het aantrekkelijke woon-, werk-, ondernemings- en recreatieklimaat in onze gemeente. Het is zaak hier continu alert op te zijn. Aanpassing van infrastructuur is noodzakelijk als gevolg van autonome ontwikkelingen, maar ook als gevolg van de (optelsom) van allerlei kleinere ontwikkelingen.

Om het goede niveau van infrastructuur en bereikbaarheid te behouden, vragen we een fondsbijdrage in de anterieure overeenkomsten. Bij het overeenkomen van de hoogte deze bijdrage, hanteren we de tot op heden gehanteerde berekening voor 'Reserve-Infrastructuur'. Deze is gerelateerd aan € 12 per m² uitgifbaar (p.p. 01-01-2014). Jaarlijks zal het bedrag worden geïndexeerd met de prijsinflatie.

Deze bijdragen worden gestort in de 'Reserve infrastructuur'. Deze reserve wordt gebruikt voor de door de gemeente te plegen investeringen aan de infrastructuur die moeten bijdragen aan het realiseren en in stand houden van een goede bereikbaarheid.

Hardheidsclausule voor bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd om in een anterieure overeenkomst een hogere bijdrage overeen te komen dan wel overeen te komen dat door of in opdracht van initiatiefnemer zelf wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de infrastructuur en/of de recreatieve zone. In het laatste geval is het ter beoordeling van burgemeester en wethouders of met deze investeringen minimaal een gelijkwaardige bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van de infrastructuur en/of de recreatieve zone.

6. Financiële uitgangspunten en organisatie

- * Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd.
- * Voor verliezen wordt een voorziening gevormd.
- * Winsten moeten (tussentijds) worden genomen wanneer deze gerealiseerd zijn.
- * Bij aanvang van projecten wordt grond gewaardeerd.
- * Er vindt geen directe verevening plaats tussen projecten.
- * Het streven is de weerstandsratio van minimaal 0,75 te hebben.
- * De verantwoordelijkheid van het grondbeleid ligt bij portefeuillehouder grondzaken.
- * Portefeuillehouders zijn financieel verantwoordelijk voor de projecten waar zij bestuurlijk opdrachtgever van zijn.

Financiële uitgangspunten

Het algemene kader waarbinnen de grondexploitaties zich financieel begeven, wordt gevormd door het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Daarnaast heeft de commissie BBV een aantal richtinggevendende uitspraken gedaan waar gemeenten zich aan moeten houden. Deze richten zich specifiek op de waardering van de Niet In Exploitatie Genomen Gronden. De afgelopen jaren is de waardering van grond- en vastgoed nadrukkelijker onder de aandacht gekomen. De uitgangspunten in deze paragraaf bieden het financiële kader waarbinnen Sliedrecht haar gronden exploiteert.

Financiële positie

Voor de financiële positie van de gemeente wordt verwezen naar de nota's Financiële Strategie en Nota Weerstandsvermogen en Risicomanagement.

Actualisatie en herzieningen

De resultaten van de projecten en de grondvoorraad bepalen de financiële positie. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd (met de jaarrekening) aan de hand van gewijzigde inzichten ten aanzien van rente, verwachte kosten- en opbrengstenstijging en planning.

Naast dit jaarlijkse proces van actualisatie van de projecten, worden de projecten herzien als daar aanleiding toe is. Het herzien van de projectuitgangspunten heeft betrekking op bijstelling van het programma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de looptijd van het project. De herziening wordt niet gekenmerkt door een jaarlijkse cyclus, maar door veranderingen in het project op ieder moment. Dit is ter beoordeling aan het college. Het vaststellen en herzien van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad.

Verlies- en winstnemingen

Het uitgangspunt volgens het voorzichtigheidsprincipe in Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is dat winsten pas worden genomen op het moment dat zij zijn gerealiseerd. Dit betekent dat er ook tussentijds (voordat een project is afgesloten) winst moet worden genomen. Verliezen in projecten worden direct verwerkt door het vormen van verliesvoorzieningen. Deze wordt gevormd ten laste van het rekeningresultaat c.q. de algemene reserve. Voor grondexploitaties betekent dit dat voor de hoogte van de negatieve netto contante waarde een verliesvoorziening wordt gevormd.

Met betrekking tot de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) vindt jaarlijks (met de jaarrekening) waardering plaats door de boekwaarde af te zetten tegen de marktwaarde. De boekwaarde is het saldo van alle kosten en opbrengsten die op dat product zijn verantwoord. In het geval de marktwaarde lager is dan de boekwaarde, wordt voor dit verschil een verliesvoorziening gevormd of wordt er afgewaardeerd ten laste van het rekeningresultaat c.q. algemene reserve.

Met opmaak: Inspringing: Links: 2,5 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Wanneer de boekwaarde de marktwaarde overstijgt, kunnen er geen kosten en opbrengsten meer worden bijgeschreven op de boekwaarde, maar komt dit direct ten laste van het resultaat.

In gevallen dat de gemeente geen ontwikkeling op lange termijn voor ogen heeft, kan eveneens worden gekozen om het bezit onder te brengen in de categorie overige gronden. Bij deze gronden worden er geen kosten meer bijgeschreven op de boekwaarde.

Plankosten

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar de verschillende kosten per planperiode. De plankosten worden in principe geactiveerd.

Verevening

De resultaten van de projecten worden verrekend met de algemene reserve. Winsten van projecten worden bijgeschreven op en verliezen worden daaraan onttrokken. De verevening tussen opbrengsten en tekorten in projecten vindt daarmee plaats via de algemene reserve en niet rechtstreeks tussen projecten.

Vermogenspositie

De verliezen en de winsten uit de grondexploitaties worden direct verrekend met de algemene reserve en zijn daarmee opgenomen in de gemeentelijke (meerjaren)begroting. De ontwikkelingen binnen de grondexploitaties hebben daarmee rechtstreeks effect op vermogenspositie van de gemeente.

Rapportage en verantwoording

De raad heeft een kaderstellende, vertegenwoordigende en controlerende functie. Het zwaartepunt voor de uitvoering van het grondbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. De raad stelt de financiële en inhoudelijke kaders waarbinnen het college uitvoering geeft aan het grondbeleid. Hieronder vallen ook eventuele aankopen en het afsluiten van overeenkomsten. De raad stuurt de financiële kaders door het vaststellen van de jaarrekening, de begroting en -wijzigingen.

Autorisatie budgetten

Gelijktijdig met de jaarrekening worden de geactualiseerde GREXEN, NIEGG's en overige gronden vastgesteld. Op grond van de actualisatie zal worden bezien of deze aanleiding geeft tot aanpassing van de begroting. In dat geval kan de raad het college door middel van een begrotingswijziging autoriseren tot het doen van de noodzakelijke uitgaven. De 3 volgende jaarschijven worden opgenomen in de meerjarenbegroting. Afwijkingen worden gemeld in de diverse rapportage-momenten.

Rapportage

In de P&C-cyclus en Projectrapportages wordt gerapporteerd over de GREXEN, NIEGG's en overige gronden. In de jaarrekening en de begroting wordt in de paragraaf Grondbeleid op geconsolideerd niveau inzicht gegeven in de financiële effecten.

Procedure voor vastgoedtransacties

Bij vastgoedtransacties bepaalt burgemeester en wethouders uiteraard eerst of de aan- of verkoop van de desbetreffende onroerende zaak past binnen het gemeentelijk vastgoedbeleid. Indien deze vraag positief wordt beantwoord, zal voor de aan- en verkoop van onroerende zaken de procedure worden gevolgd zoals beschreven in de op 16 april 2013 door Burgemeester en Wethouders van Sliedrecht vastgestelde "Beknopte handreiking voor onroerende zaak transacties". Bij aankoop is onverkort het budgetrecht dan de raad van toepassing. In deze handreiking worden echter niet de aankopen in het kader van (minnelijke) onteigeningen bedoeld aangezien daarvoor een ander (wettelijk) regime geldt.

Ook heeft deze handreiking geen betrekking op de verkoop van snippergroen, hetgeen hoofdzakelijk in mandaat wordt afgewikkeld en waarvoor de beleidsuitgangspunten worden opgenomen in het 'Geactualiseerd Groenbeleidsplan 2015 en verder' en de financiële uitgangspunten in de 'Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015'

De Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015 is kaderstellend voor de wijze waarop de prijzen worden berekend en de hoogte van de prijzen voor de verschillende soorten vastgoed en gronden. Ook wordt hierin de wijze van aanbieden beschreven.

Organisatie

Het beleid zoals omschreven in deze nota, heeft consequentie voor de organisatie. Sliedrecht kent geen apart grondbedrijf. Deze verantwoordelijkheid valt onder de Afdeling Ruimte. De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het grondbeleid ligt bij de portefeuillehouder grondzaken.

De aansturing wordt centraal ondergebracht in het Team Afdelingsondersteuning en Vastgoed van de Afdeling Ruimte. Analooq aan het vastgoedbeleid vindt vanuit Sliedrecht sturing plaats vanuit haar beleidsmatige regierol. De eigenaarsrol en de uitvoering kunnen worden ingevuld door sterkere samenwerking binnen de regio. Dit geldt zowel voor de ontwikkelings- als de beheerkant.

Projecten

De verschillende projecten kennen een bestuurlijk opdrachtgever. Deze rol is verdeeld onder de verschillende portefeuillehouders. Ambtelijk is de verantwoordelijkheid verdeeld onder het management van de verschillende afdelingen. De ambtelijk opdrachtgever is verantwoordelijk voor het financiële resultaat. De uitvoering van de grondexploitaties in projecten is een verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer, de projectleider. De projecten worden ondersteund door de projectcontroller van de afdeling Samenleving en bestuur, team FPC. In gevallen dat geen project bestaat, valt dit onder verantwoordelijkheid van de afdeling Ruimte team Afdelingsondersteuning & Vastgoed.

Bijlage I Begrippenkader

Ambtelijk opdrachtgever

Ambtelijk opdrachtgever legt te maken keuzes voor aan de bestuurlijk opdrachtgever en zorgt voor een goede communicatie. DT-leden fungeren als ambtelijk opdrachtgever

Anterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen een gemeente en particuliere grondeigenaar over grondexploitatie die voor de vaststelling van een planologische maatregel is gesloten.

Beheersverordening

De beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan het bestemmingsplan. Dit instrument is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen en kan in plaats van een bestemmingsplan worden opgesteld.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied.

Bestuurlijk opdrachtgever

Burgemeester en wethouders blijven eindverantwoordelijk voor de uitvoering

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Financiële vergoeding aan de gemeente voor een in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 sub a Wro.

Bovenplanse kosten

Bovenplanse kosten zijn kosten die bij bouwplannen in rekening worden gebracht in verband met bovenplanse verevening.

Bovenplanse verevening

Het, naast de kosten, bijdragen vanuit winstgevende exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in een ander exploitatiegebied. Om projecten bovenplans te mogen verevenen is een vastgelegde en ruimtelijke en functionele koppeling nodig in een structuurvisie.

Bovenwijkse voorziening

Voorziening die ten dienste staat aan, ofwel profijt oplevert, voor meerdere locaties en gebieden. Een bovenwijkse voorziening kan zowel buiten als binnen een exploitatiegebied liggen.

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 voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het exploitatieplan

Exploitatieplan

Het plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro dat wordt opgesteld om gemeentelijke kosten te verhalen indien geen overeenkomst voor kostenverhaal wordt afgesloten. Een publiekrechtelijk instrument die rechtszekerheid biedt met betrekking tot alle noodzakelijke en relevante kosten bij een particuliere grondexploitatie die de ontwikkelende partij verschuldigd is.

Faciliterend grondbeleid

De houding van de gemeente in het grondbeleid. Kaderstellend, toetsend en controlerend.

Gebiedseigenkosten

Kosten die binnen het exploitatiegebied plaatsvinden, dan wel noodzakelijk zijn voor de betreffende ruimtelijke (project)ontwikkeling. Hieronder kunnen ook de kosten vallen van werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied vallen, maar wel noodzakelijk en volledig toerekenbaar zijn.

Gebiedsexploitatie / haalbaarheidberekening

De berekening welke integraal financieel inzicht voor een gebied of stuk grond weergeeft.

Grondexploitatie (grex)

Het plan voor een bepaald gebied over de exploitatie van bouwgronden binnen de gemeente.

Grondexploitatiewet

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening die een gemeente instrumenten biedt de kosten van een ruimtelijke ontwikkeling bij de grondeigenaar te verhalen.

Inbrengwaarde

De waarde waarvoor gronden in een grondexploitatie worden ingebracht.

Kostensoortelijst

Limitatieve lijst van kostensoorten die in aanmerking komen voor kostenverhaal

Kostenverhaal

Het verhalen van de, als gevolg van een particulier bouwplan gemaakte kosten, op de initiatiefnemer.

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Een bepaald gebied in de gemeente waarvoor een ontwikkelvisie is vastgesteld, maar in de financiële administratie geen grondexploitatie is geopend.

Onrendabele top

Het deel van de stichting- of verwervingskosten dat niet kan worden gedekt uit de huuropbrengsten.

Overeenkomst

De juridische vastlegging van de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer om (onder andere) gemaakte kosten te verhalen.

Planologische maatregel (planologisch besluit)

Besluit betreffende de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12, lid 1, onder a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en Herstelwet.

Posterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen de gemeente en een grondeigenaar over grondexploitatie, die na het vaststellen van een exploitatieplan wordt gesloten, waarbij niet meer van het exploitatieplan mag worden afgeweken.

Procesregisseur

De rol van de gemeente door het meewerken en meedenken in netwerken, coalities zoeken, maar ook actief op zoek gaan naar nieuwe initiatiefnemers en deze de ruimte geven passend binnen de eigen visie. Het verbinden van mensen, ideeën en initiatieven en waar mogelijk daardoor meerwaarde te creëren.

Profijt

Van profijt is sprake als een ontwikkeling baat heeft bij de te maken kosten. Met andere woorden door de gemaakte kosten neemt de marktwaarde van de gronden toe.

Proportionaliteit

Met proportionaliteit wordt het aan een ontwikkeling toe te rekenen evenredige aandeel van een kostenpost bedoeld.

Toerekenbaarheid

Kosten moeten ook toerekenbaar zijn. Dit wil zeggen dat tegenover de kosten ook baten moeten staan (in de vorm van marktconforme normatieve grondopbrengsten) die deze kosten kunnen dekken.

Verevening

Het verrekenen van winsten en verliezen van verschillende exploitaties of onderdelen daarvan.

Winst en verliesneming

De wijze waarop winsten of verliezen van ontwikkelingen financieel worden verwerkt.

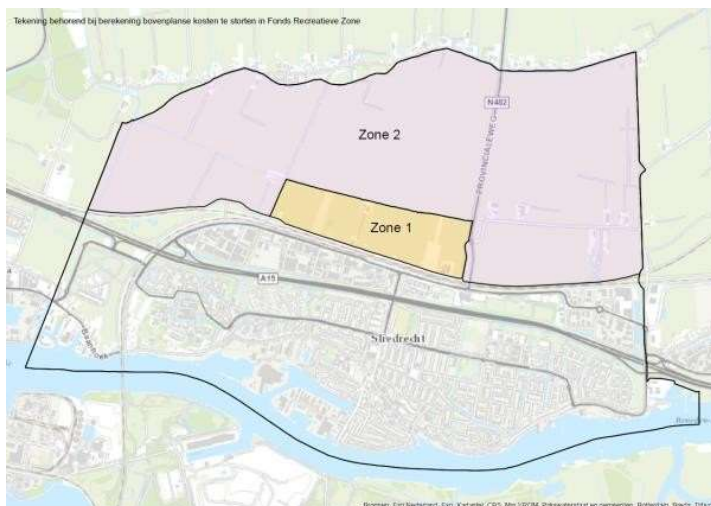
Weerstandratio

De verhouding tussen het totale risicoprofiel afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit.

Weerstandscapaciteit

De buffer die toekomstige risico's moet opvangen (algemene reserve).

Bijlage II Berekening (Bovenplanse) Bijdrage Reserve Recreatieve Zone



Voor alle nieuw in het buitengebied te realiseren projecten (bouwplannen) geldt dat ze moeten passen bij de voor de gehele recreatieve zone voorgestane structurele landschappelijke en recreatieve versterking en dat ze hiervan in meer en mindere mate profijt hebben. Deze ontwikkelingen zijn beleidsmatig mogelijk door de functionele omslag van het gebied als gevolg van de ruimtelijke en functionele transitie in de zone. Het is redelijk dat voor al deze ontwikkelingen in het buitengebied een tegenprestatie wordt verlangd in de vorm van een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds voor de ontwikkeling van de recreatieve zone, te weten de Reserve recreatieve zone.

Indien de ontwikkeling van het gehele gebied in één grondexploitatie zou kunnen worden ondergebracht zouden alle functionele ontwikkelingen de financiële drager zijn voor de noodzakelijke investeringen in de landschapsversterking en de gebruiksmogelijkheden. Omdat de functionele ontwikkelingen niet altijd zullen (kunnen) samengaan met planontwikkelingen ten behoeve van de landschapsversterking en versterking van de gebruiksstructuur, past de gemeente hier het principe van verevening van bovenplanse kosten toe.

Functionele ontwikkelingen in de recreatieve zone dienen daarom een bijdrage te leveren aan de reserve Recreatieve Zone. In lijn met het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013 met ID-nummer NL.IMRO.0610.bp03buitengebied-3001, worden hierbij de volgende activiteiten (functies) onderscheiden:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf
- Zorgverleningsbedrijf
- Recreatiebedrijf
- Horecabedrijf
- Overig bestaand niet-agrarisch bedrijf
- Wonen (eengezinswoning)
- Wonen (meergezinswoning/appartement)

In lijn met het bestemmingsplan Buitengebied wordt hieronder verstaan:

Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan. Hieronder wordt tevens verstaan een *productiegerichte paardenhouderij* dat gericht is op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak, zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d..

Zorgverleningsbedrijf (Zorgboerderij)

Een niet-volwaardig agrarisch bedrijf dat is gericht op zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak, zoals opvang van kinderen ouderen en gehandicapten en het bieden van dagbesteding aan mensen met een beperking.

Recreatiebedrijf

Een bedrijf dat is gericht op (dag)activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij ter plaatse tevens wel of geen overnachting wordt geboden (verblijfsrecreatie). Een recreatiebedrijf kan zich ook in hoofdzaak richten op het bieden van recreatief nachtverblijf. Recreatief nachtverblijf kan worden geboden in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper. Onder een recreatiebedrijf wordt ook verstaan een *gebruiksgerichte paardenhouderij* in de vorm van een pensionstal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven, maneges, stallen en/of oefenaccommodaties.

Horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Overig bestaand niet-agrarisch bedrijf:

Een bedrijf niet zijnde een agrarisch bedrijf, een zorgverlenings-, recreatie- of horecabedrijf.

Eengezinswoning

Een woning met de functie slechts huisvesting te bieden aan één huishouden, waarbij de gebruikers ervan voor het invullen van hun woongenot niet zijn aangewezen op andere ruimten en/of voorzieningen buitenbuiten het betreffende object, welke direct vanaf de openbare weg kan worden ontsloten en waar boven geen andere woningen zijn gelegen.

Meergezinswoning(Appartement)

Een zelfstandige woning, welke een onderdeel uitmaakt van een meerdere woningen omvattend vastgoedobject.

Bijdrage alleen verschuldigd bij grootschalige ontwikkeling

Voor een functionele ontwikkeling, waarvoor geen nieuwe ruimtelijke maatregel nodig is als bedoeld in artikel 6.12, lid 4 Wro (bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12, lid 1, onder a,3 van de Wabo en projectuitvoeringsbesluit) is geen bijdrage verschuldigd. Bij een kleinschalige ontwikkeling welke in het bestemmingsplan is geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels van afwijking, hetzij met toepassing van een buitenplanse afwijking (kruiemelgeval) hoeft er geen bijdrage aan De Reserve Recreatieve Zone te worden geleverd en kan worden volstaan met een basisinspanning in de vorm van een goede (ruimtelijke) landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting

Bij een grootschalige ontwikkeling geldt een gebiedsgerichte benadering. Bovenplanse verevening via de Reserve Recreatieve Zone is dan van toepassing naast de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in het buitengebied. Indien hiervoor een nieuwe ruimtelijke maatregel is vereist als bedoeld in artikel 6.12, lid 4 Wro, wordt gesproken van een grootschalige ontwikkeling

Omrekenen van oppervlakten naar equivalenten

Om ervoor te zorgen dat voor verschillende functies dezelfde meeteenheid wordt gebruikt, wordt gebruik gemaakt van een omrekenmethodiek. De omrekenmethodiek zet vastgestelde hoeveelheden om naar equivalenten. De gemeente Sliedrecht gebruikt deze omrekenmethodiek om ervoor te zorgen dat kosten naar redelijkheid worden doorberekend aan de verschillende initiatiefnemers.

Hoogte van de bijdrage

Functie	Aantal Equivalenten	Equivalenten Omrekenmethodiek	Einheid
Agrarisch bedrijf	1	10.000 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak (bestemmingsvlak)
Bestaand niet-agrarisch bedrijf	1	250 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak (bestemmingsvlak)
Zorgverleningsbedrijf	1	500 m ²	Bruto vloeroppervlak
Recreatiebedrijf	1	250 m ²	Bruto vloeroppervlak
Horecabedrijf	1	100 m ²	Bruto vloeroppervlak
Eengezinswoning/Appartement	2		Bruto vloeroppervlak < 100 m ²
Eengezinswoning/Appartement	3		Bruto vloeroppervlak 100 tot 150 m ²
Eengezinswoning/Appartement	4		Bruto vloeroppervlak 150 tot 200 m ²
Eengezinswoning/Appartement	5		Bruto vloeroppervlak > 200 m ²

De gemeente Sliedrecht vraagt van iedere (private) ontwikkelaar in de recreatieve zone een bedrag van € 5.000 per equivalent. Bij het berekenen van het aantal equivalenten worden de getallen op hele cijfers naar boven afgerond.

Begrippen

- Bruto vloeroppervlak op basis van NEN 2580
- Uitgeefbaar terrein oppervlak op basis van NEN 2580
- Bestemmingsvlak is een geometrisch vlak met eenzelfde bestemming