

Programma kostenverhaal

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 februari 2022, nr. 9D A; gelet op het advies van de raadscommissie van 8 maart 2022 gelet op artikel 3.1 van de Omgevingswet;

besluit:

Het 'programma kostenverhaal' vast te stellen als onderdeel van MijnOmgevingsvisie.

1. Inleiding

Het programma kostenverhaal is opgesteld ter uitvoering van MijnOmgevingsvisie ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente. De Omgevingswet kent de regeling kostenverhaal en de mogelijkheid tot het verlangen van een financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Deze mogelijkheden en de voorwaarden waaronder ze kunnen worden toegepast en de verschillen de tussen beide regelingen worden eerst toegelicht voordat inzicht wordt gegeven hoe deze instrumenten in de gemeente worden toegepast.

2. Regeling kostenverhaal afdeling 13.6 Ow

De gemeente is verplicht om kosten te verhalen. Dat kan via de publiekrechtelijk weg en via de privaatrechtelijke weg. De publiekrechtelijke regeling fungeert als een stok achter de deur. Indien gebruik wordt gemaakt van de publiekrechtelijke regeling zal het bevoegde bestuursorgaan in het besluit dat de activiteit mogelijk maakt regels of voorschriften opnemen over het verhaal van kosten. Zo kan een gemeenteraad regels stellen over kostenverhaal in een omgevingsplan dat een aangewezen activiteit mogelijk maakt. Het is ook mogelijk om een anterieure overeenkomst te sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt. De voorkeur gaat uit naar de anterieure overeenkomst. Als er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, moet het kostenverhaal verplicht plaatsvinden via de publiekrechtelijke regeling (art. 13.13 lid 3 Ow). Het kostenverhaal moet plaatsvinden voor activiteiten en kostensoorten die in het Omgevingsbesluit zijn aangewezen.

2.1 Kostenverhaalsplicht voor aangewezen activiteiten

Het kostenverhaal is verplicht voor kosten die zijn gemaakt voor:

- *bouwactiviteiten die in het Omgevingsbesluit zijn aangewezen; of*
- *voor activiteiten met het oog op het gebruik van grond voor een nieuw toebedeelde functie (activiteiten vanwege gebruikswijzigingen).*

De lijst met bouwactiviteiten waarvoor het kostenverhaal verplicht is, is opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit:

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. *de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;*
- b. *de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;*
- c. *de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;*
- d. *de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;*
- e. *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of*
- f. *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties*

voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij gronden die de gemeente in eigendom heeft of in erfpacht uitgeeft. In die gevallen kunnen de kostensoorten namelijk worden verrekend via de gronduitgifte of een aanpassing van het erfpachtcanon.

In artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit zijn kruimelgevallen aangewezen waarvoor het bevoegde orgaan kan besluiten dat er geen kostenverhaal plaatsvindt. Het gaat om gevallen waar de verhaalbare kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, om gevallen waarin er geen verhaalbare kosten voor publieke werken zijn of wanneer het alleen gaat om kosten die de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Uit artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit volgt dat er alleen kosten kunnen worden verhaald die zijn aangewezen in tabel A van bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Er zijn kosten binnen en buiten een plan. Kosten binnen het plan worden aangeduid als de kosten die alleen gemaakt worden voor het plan zelf. De binnenplanse kosten zijn volledig toerekenbaar aan één plan. Tot deze kosten behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken. Onder buitenplanse kosten worden de investeringen verstaan die zijn toe te rekenen aan meerdere gebieden. Dit type investering is niet te relateren aan één enkel plan, maar waarvan meerdere gebieden profijt van ondervinden en/of een functionele relatie hebben. Bijvoorbeeld: aanleg van wegen, watervoorzieningen, parken, etc.

2.2 Kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg ‘als stok achter de deur’

Als er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten moet het bevoegde gezag de kosten voor de aangewezen activiteiten langs publiekrechtelijke weg verhalen via het omgevingsplan of via de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De Omgevingswet kent twee systemen van publiekrechtelijk kostenverhaal:

- *kostenverhaal voor concrete gebiedsontwikkeling met tijdvak in een omgevingsplan of omgevingsvergunning (art. 13.14 Ow), en*
- *kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak in het omgevingsplan (artikel 13.15 Ow).*

De keuze voor een systeem is afhankelijk van het type gebiedsontwikkeling en van het tijdvak. Kort samengevat moet het systeem voor concrete gebiedsontwikkeling worden toegepast voor gebiedsontwikkelingen met een concreet eindbeeld. Het systeem voor organische gebiedsontwikkeling is van toepassing bij gebiedsontwikkelingen zonder eindbeeld. Dit tweede systeem kan uitsluitend worden vastgesteld in een omgevingsplan.

Ppt -criteria

Van de kosten die op de kostensoortenlijst staan kunnen alleen kosten worden verhaald die voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (ppt-criteria). Kort samengevat houden de criteria het volgende in:

- *profijt: het kostenverhaalsgebied moet nut ondervinden van voorzieningen en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt;*
- *proportionaliteit: indien meer gebieden profijt hebben van een voorziening, dan dienen de kosten naar rato van het profijt dat die gebieden van de voorziening hebben, te worden verdeeld. Naarmate een locatie meer profijt heeft van een voorziening, draagt deze meer bij aan de voorziening;*
- *toerekenbaarheid: tussen de kosten in verband met werken, werkzaamheden en te nemen maatregelen en hetgeen in het kostenverhaalsgebied wordt ontwikkeld moet een causaal verband bestaan.*

De overige criteria zijn per systeem opgenomen in de artikelen 13.14 en 13.15 van de Ow.

Wijze van kostenverhaal

Als er geen anterieure overeenkomst is aangegaan, wordt het verschuldigde bedrag door het college middels een kostenverhaalsbeschikking vastgesteld (artikel 13.18).

Verbod activiteiten te verrichten

Pas nadat is betaald mogen de activiteiten worden uitgevoerd vanwege het gebruiksverbod in artikel 13.12 van de Omgevingswet. Dit ziet op een verbod voor initiatiefnemer om de aangewezen bouwactiviteiten te verrichten, voordat de verschuldigde kosten zijn betaald. Het gaat om de verschuldigde

kosten in het kader van bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen als bedoeld in afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Door het gebruiksvorbod wordt afgedwongen dat eerst het kostenverhaal plaatsvindt voordat met de activiteit wordt begonnen.

2.3 Kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg

Uit artikel 13.11 volgt dat het verhaal van kosten via een anterieure overeenkomst mag plaatsvinden. Indien het kostenverhaal in deze overeenkomst is verzekerd, vervalt de verplichting om de kosten via publiekrechtelijke weg te verhalen.

Er is sprake van contractsvrijheid en er kunnen verdergaande afspraken worden gemaakt dan via kostenverhaal langs publiekrechtelijk weg. Wel dienen bij het aangaan van de overeenkomst de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te worden genomen en is de gemeente gebonden aan de regels uit het Burgerlijk Wetboek. De kostensoortenlijst en de wettelijke regeling van het kostenverhaal, waaronder de criteria van 'profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid' (ppt-criteria) zijn niet direct van toepassing op de anterieure overeenkomst. Wel vormen ze een referentiekader en zullen ze een schaduwwerking hebben op de onderhandelen over de anterieure overeenkomst.

In de overeenkomst kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de overeenkomst voorwaarden worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dat geval geldt het verbod voor het verrichten van activiteiten niet (artikel 13.13 lid 2 Ow).

Binnen twee weken na het aangaan van de overeenkomst moet een kennisgeving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd (art. 16.138 Ow) op een wijze zoals bepaald in artikel 12 van de Wet elektronische publicaties.

3. Financiële bijdragen van ontwikkelingen van een gebied afdeling 13.7 Ow

Het is mogelijk om een financiële bedrage te verlangen voor ontwikkelingen van een gebied. De betrokken artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet maken het mogelijk om in een omgevingsplan te bepalen dat een financiële bijdrage wordt verlangd voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (hierna: regeling voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen). Deze artikelen bieden de mogelijkheid om van initiatiefnemers van bepaalde activiteiten financiële bijdragen voor deze ontwikkelingen af te dwingen via het omgevingsplan, voor zover tussen die activiteiten en de ontwikkeling een functionele samenhang bestaat en de ontwikkeling onder de in het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën van ontwikkelingen valt.

3.1 Verschil met regeling kostenverhaal afdeling 13.6 Ow

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet bevat regels over kostenverhaal. Kostenverhaal is verplicht als een bestuursorgaan een aangewezen bouwactiviteiten toelaat, als gevolg daarvan kosten maakt ter realisering van die activiteiten en die kosten voldoen aan de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (hierna: de PPT-criteria). Aan de verplichting om kosten te verhalen kan zowel worden voldaan door het maken van contractuele afspraken als door het verhalen van die kosten op grond van het omgevingsplan via de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld.

Afdeling 13.7 van de Omgevingswet gaat over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van gebieden. De inzet hiervan is facultatief. Artikel 13.22 van de Omgevingswet geeft de mogelijkheid om op vrijwillige basis te contracteren met initiatiefnemers van aangewezen bouwactiviteiten over financiële bijdragen. In tegenstelling tot de regeling kostenverhaal en de regeling publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen kan deze mogelijkheid ook worden toegepast als sprake is van initiatiefnemers van bijvoorbeeld projecten als de aanleg van windparken en zonne-akkers.

De artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet bieden de mogelijkheid om financiële bijdragen af te dwingen door regels daarover op te nemen in het omgevingsplan. De regeling voor kostenverhaal vormt het vertrekpunt voor het verhalen van geldbedragen voor de ontwikkeling van gebieden. Beoogd is om in artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit categorieën ontwikkelingen aan te wijzen waarvoor de gemeente kosten maakt ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, maar waarvoor de regeling voor kostenverhaal geen verhaalsmogelijkheid biedt

3.2 Privaatrechtelijk spoor, anterieure overeenkomst

Artikel 13.22 van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid om op vrijwillige basis te contracteren over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied. Hiermee wordt de huidige praktijk op basis van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gecontinueerd. Artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit wijst de activiteiten aan waarover kan worden gecontracteerd. Kort gezegd kan op grond hiervan worden gecontracteerd over de bouw van nieuwe gebouwen of verbouwingen van bestaande gebouwen (met een bepaalde omvang).

Bij voorkeur worden deze voorzieningen door de initiatiefnemer zelf gerealiseerd. Als de initiatiefnemer niet in staat is om de voorziening te treffen, dan hebben overheden behoefte aan de mogelijkheid om met de initiatiefnemer afspraken te kunnen maken over een bijdrage in de financiering van de voorziening. Het gaat dan om activiteiten waarin het geldende omgevingsplan nog niet voorziet.

Dit betekent dat er alleen een financiële bijdrage van initiatiefnemers kan worden verlangd als de bijdrage wordt gebruikt voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en er een functionele samenhang bestaat tussen de ontwikkeling waarvoor de bijdrage wordt verlangd en de (bouw)activiteit van de initiatiefnemer.

Functionele samenhang

De functionele samenhang tussen de activiteiten en de maatschappelijke functies en reconstructies moet worden vastgelegd in de omgevingsvisie of een programma. Zoals eerder aangegeven is met artikel 13.22 Ow (de privaatrechtelijke financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied) nadrukkelijk beoogd aansluiting te zoeken bij de bestaande praktijk onder artikel 6.24 Wro. Op basis van de parlementaire geschiedenis bij de Omgevingswet is het aannemelijk om ervan uit te gaan dat de vereiste ruimtelijke samenhang op dezelfde wijze wordt uitgelegd als onder het huidige recht. Dit betekent dat de koppeling van een rode ontwikkeling en de financiering en realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen, moet worden onderbouwd.

Betaalplanologie

Voorts is van belang dat het bestaan van de mogelijkheid om een overeenkomst te sluiten over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van het gebied niet afgeleid mag worden dat het mogelijk zou zijn planologische wijzigingen te kopen. De publiekrechtelijke besluitvorming en afweging van verzoeken om planologische medewerking dienen telkens plaats te vinden op basis van planologische overwegingen. De ontwikkeling moet derhalve altijd planologisch aanvaardbaar zijn en voldoen aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Betaalplanologie is niet toegestaan.

Privaatrechtelijke afspraken

Net als het geval is voor kostenverhaal, heeft het de voorkeur om privaatrechtelijke afspraken te maken over de financiële bijdrage. Afspraken over financiële bijdragen kunnen onderdeel zijn van de onderhandelingen die voorafgaan aan het sluiten van een overeenkomst over kostenverhaal. Als met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten over het kostenverhaal op grond van artikel 13.13 van de Omgevingswet, kan een financiële bijdrage niet alsnog via een beschikking bestuursrechtelijke geldschuld worden verhaald.

Binnen twee weken na aangaan van de overeenkomst moet een kennisgeving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd (art. 13.22 lid 2 jo. art. 16.138 Ow) op een wijze zoals bepaald in artikel 12 van de Wet elektronische publicaties.

3.3 Publiekrechtelijk spoor, verhaal van financiële bijdragen in omgevingsplan

In artikel 13.23 van de Omgevingswet is de publiekrechtelijk afdwingbare mogelijkheid opgenomen om in een omgevingsplan een financiële bijdrage verplicht te stellen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving op voorwaarde dat er een functionele samenhang bestaat tussen de ontwikkeling waarvoor de bijdrage wordt verlangd en de activiteit van initiatiefnemer.

Hiermee wordt het mogelijk om in een omgevingsplan te bepalen dat een financiële bijdrage wordt verhaald voor een ontwikkeling die binnen de aangewezen categorieën valt. De categorieën zijn in artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit omschreven als de aanleg (of wijziging) van bepaalde gebieden of voorzieningen, of als ingreep in de fysieke leefomgeving met het oog op een bepaald doel.

De wettelijke regeling voor publiekrechtelijk afdwingbare bijdragen is daarnaast beperkt tot bouwactiviteiten waarvoor verplicht kosten moeten worden verhaald (bijvoorbeeld woningen en kantoren). In artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit worden de categorieën ter verbetering van de kwaliteit van de

fysieke leefomgeving aangewezen. Tenslotte wordt opgemerkt dat een dergelijke bijdrage alleen kan worden verlangd als de bekostiging van de ontwikkeling niet anderszins is verzekerd. Deze bevoegdheid tot het verhalen van een financiële bijdrage voorziet in een nieuw instrument, omdat hiermee voor aangewezen ontwikkelingen in bepaalde gevallen financiële bijdragen kunnen worden afgedwongen, in tegenstelling tot de bevoegdheid om op vrijwillige basis over financiële bijdragen te contracteren.

Het omgevingsplan moet de ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt verhaald concretiseren. In de toelichting moet een onderbouwing worden gegeven van de functionele samenhang tussen de ontwikkeling en de activiteiten waarvoor regels over financiële bijdragen worden gesteld. Die onderbouwing kan gebaseerd worden op een omgevingsvisie of programma. De financiële bijdrage kan alleen daadwerkelijk geïnd worden als de initiatiefnemer van de bouwactiviteit geen overeenkomst over het kostenverhaal heeft gesloten met de gemeente en de bijdrage niet anderszins is verzekerd. De inning vindt plaats via de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld waarmee ook de verschuldigde bijdrage voor het kostenverhaal wordt opgelegd.

4. Financieren van ruimtelijke ontwikkelingen

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Dinkelland/Tubbergen. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De gemeente heeft een voorkeur voor het borgen van kostenverhaal en een financiële bijdrage in een anterieure overeenkomst. Alleen als we er niet uitkomen met een initiatiefnemer wordt het publiekrechtelijke spoor gevolgd. De financiële bijdrage is voor BTW plichtige ondernemers exclusief BTW. Reden daarvoor is dat de BTW voor dergelijke ondernemers een aftrekpost is.

Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van planschade geregeld. Mogelijke planschadeclaims worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer. Los van het kostenverhaal zal een initiatiefnemer leges zijn verschuldigd voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning en/of wijziging van het omgevingsplan. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

4.1 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Op grond van artikel 13.22 van de Omgevingswet kan de gemeente bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie afspraken maken over een financiële bijdrage voor ontwikkelingen in een gebied. Deze regeling wordt gebruikt voor de realisatie van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen die in paragraaf 4.2 zijn opgenomen. In deze paragraaf wordt de koppeling van een ontwikkeling en de financiering en de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling waarin wordt bijgedragen onderbouwd.

De gemeenteraad heeft MijnOmgevingsvisie vastgesteld waarin de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen van dat gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid zijn opgenomen. MijnOmgevingsvisie gaat over de toekomst van de leefomgeving. De visie gaat over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeenteraad en de samenleving willen sturen: wat moet worden behouden, versterkt en ontwikkeld. Er is dan ook geen sprake van verschillende kernen en buitengebieden in twee gemeenten afzonderlijk, maar van één samenhangend gebied dat onderdeel uitmaakt van twee gemeenten (en wellicht nog breder getrokken kan worden). Dit komt niet alleen tot uiting door het feit dat beide gemeente plattelandsgemeenten zijn die qua kenmerken en grondgebruik goed vergelijkbaar met elkaar zijn, maar ook in het gegeven dat beide gemeenten een zelfde omgevingsvisie voor beide gemeenten nastreven.

De Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes; werkwijzen die altijd gelden. De vier kernprincipes zijn:

- *We doen het samen;*
- *We geven het goede voorbeeld;*
- *We wentelen niet af op volgende generaties;*
- *We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.*

Vanuit deze kernprincipes zijn drie algemene speerpunten geformuleerd:

- *Buitengebied in balans;*
- *Leefbare kernen;*
- *Leefomgeving van de toekomst.*

Aan de hand van de algemene speerpunten en de daarbij behorende bijzondere speerpunten zijn hierna de ruimtelijke ontwikkelingen genoemd die hieraan een positieve bijdragen leveren. In algemene zin kan worden gesteld dat deze ruimtelijke ontwikkelingen een positieve bijdragen leveren aan de verbetering, versterking en ontwikkeling van het imago en de uitstraling van het Twentse landschap in de gehele gemeente. We willen ook kernen waar het lekker wonen is, o.a. door een leefbare openbare ruimte waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en samen te komen. De openbare ruimte heeft bijv. verschillende functies, zoals bereikbaarheid, toegankelijkheid, spelen, ontmoeting, openbaar groen, schaduw, wateropvang. De inrichting van de openbare ruimte speelt daarin een belangrijke rol. Daarnaast houden we zoveel mogelijk rekening met de gevolgen van klimaatveranderingen bij de inrichting van de openbare ruimte. Bij de inrichting van de openbare ruimte willen we daarnaast ook rekening houden met veranderingen in onze mobiliteit. Een goed ingerichte openbare ruimte zorgt ervoor dat de kernen in de toekomst aantrekkelijk blijven.

Iedereen heeft van dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen profijt: inwoners, bedrijven en hun werknemers, recreanten, passanten, etc. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben veelal een ruim verzorgingsgebied, een gebied dat van de betreffende ontwikkeling voordeel heeft.

A: Buitengebied in balans

Zoals volgt uit MijnOmgevingsvisie willen wij een sterk buitengebied met veel verschillende functies waarin alle bewoners en gebruikers aan hun trekken komen. Ons Twentse landschap is een uniek coulissenlandschap met houtwallen, singels, essen, ontginningen, natuurgebieden en landgoederen. Dit landschap draagt in grote mate bij aan de identiteit van de streek. De houtwallen en singels vormen verbindingen van natuurgebied naar natuurgebied die voor veel planten en dieren belangrijk zijn. Kortom zowel mensen als dieren voelen zich hier thuis. Het is voor iedereen belangrijk om een sterk en mooi buitengebied te behouden.

In ons buitengebied komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben. We zien landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en ook wonen. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Dit zijn bijvoorbeeld de hernieuwbare opwekking van energie en de vraag naar voldoende waterberging.

Al deze functies leggen samen veel druk op ons buitengebied. Daarom het uitgangspunt: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. We streven naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht. Dat maakt ons buitengebied sterker en is gunstig voor de leefbaarheid. Dit doen we samen met onze inwoners, onze partners en de gebruikers.

De speerpunten voor het buitengebied zijn:

- toekomstgerichte agrarische sector waarbij duurzamere landbouw wordt gestimuleerd;
- goede staat van landschap en biodiversiteit waarbij we samenwerking zoeken met de landbouw;
- kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor landschap en natuur.

Deze specifieke speerpunten zijn nader uitgewerkt in MijnOmgevingsvisie en daarin is aangegeven wat de gemeente doet en wat we samen doen. Om invulling te geven aan deze speerpunten heeft de gemeente beleid/een programma opgesteld waarin bepaalde onderdelen van speerpunten nader zijn uitgewerkt, dit betreft o.a. de beleidsnota's 'Buitengebied met kwaliteit'.

Ruimtelijke bijdrage voor initiatieven in het kader van de 'Beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit'

Het buitengebied kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies vragen om ruimte. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op ons buitengebied. Daarom wordt ook voor de toepassing van deze beleidsnota het uitgangspunt gehanteerd: de goede functies op de goede plek.

Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. We streven naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten. Eén van de grootste opgaven waar wij als gemeente de komende jaren mee te maken gaan krijgen is het vrijkomen van een grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing. De verwachting is dat er tot 2030 in de gemeente Dinkelland circa 236.000 m² en in Tubbergen circa 197.000 m² agrarische bebouwing vrij komt. Het vrijkomen van dergelijke hoeveelheden agrarische bebouwing zal een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit, de vitaliteit en de sociaal-economische kwaliteit van het buitengebied van beide gemeenten. De impact die dit zal hebben stopt niet bij de gemeentegrenzen, maar is grensoverschrijdend. Er is dan ook geen sprake van

verschillende 'buitengebieden', maar van één samenhangend buitengebied dat onderdeel uitmaakt van twee gemeenten (en wellicht nog breder getrokken kan worden). Dit komt niet alleen tot uiting door het feit dat beide gemeente plattelandsgemeenten zijn die qua landschapskenmerken en grondgebruik goed vergelijkbaar met elkaar zijn, maar ook in het gegeven dat beide gemeenten een zelfde omgevingsvisie voor het buitengebied nastreven.

Gelet op MijnOmgevingsvisie en de grote opgave voor wat betreft vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied, wordt in deze beleidsnota als kwaliteitsimpuls nog nadrukkelijker ingezet op de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing in beide gemeenten en de kwaliteitsinvestering voor een vitaal en leefbaar buitengebied. In de meeste gevallen zal de KGO investering worden gerealiseerd in het plangebied en compenseert de gevraagd investering het verlies aan ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied dan wel leidt het tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

In die gevallen waar op het moment van de planontwikkeling geen concrete, fysieke investeringsmogelijkheden of projecten voor handen zijn, kan de keus gemaakt worden de verplichte investering in het KGO fonds, ofwel Landschapsfonds, te storten. Vanuit dit fonds kan de gemeente als beheerder van het fonds, financiële bijdragen verstrekken voor concrete fysieke projecten in het buitengebied waarmee meerwaarde voor natuur, landschap en/of maatschappelijke doelstellingen behaald wordt. Dit kan zowel voor eigen projecten als voor projecten van derden.

B: Leefbare kernen

Wij willen kernen waar het lekker wonen is. Waar bedrijvigheid is en waar mensen werk kunnen vinden. Maar vooral ook kernen waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om samen te komen.

Onze inwoners zien hun leefomgeving veranderen. Het wordt moeilijker om voorzieningen in stand te houden. Dit geldt voor winkels, horeca, kerken, cultuurhuizen, sportvoorzieningen en scholen. Aan de andere kant zien we ook nieuwe plannen en combinaties van functies van onderop die kernen juist krachtiger maken.

Van oudsher zijn inwoners van onze kernen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeveen is. Het versterken van de leefbaarheid van onze kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDinkelland al langer samen opgepakt.

Dit willen we voortzetten aan de hand van vier speerpunten:

- voldoende voorzieningen;
- aantrekkelijk wonen;
- ruimte voor ondernemen;
- leefbare openbare ruimte.

Deze specifieke speerpunten zijn nader uitgewerkt in MijnOmgevingsvisie en daarin is aangegeven wat de gemeente doet en wat we samen doen. Om invulling te geven aan deze speerpunten heeft de gemeente beleid/een programma opgesteld waarin bepaalde onderdelen van speerpunten nader zijn uitgewerkt, dit betreft o.a. de beleidsnota Inbreidingslocaties.

Ruimtelijke bijdrage voor initiatieven in het kader van woningbouwlocaties

Bij de gemeente Dinkelland werd er regelmatig een aanvraag ingediend voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Daarbij gaat het dan veelal om kleinschalige grondgebonden woningbouw zonder functiemenging binnen de grenzen van de bebouwde kom. Het doel van deze nota is het bieden van een kader voor de beoordeling van woningen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Om dergelijke verzoeken omtrent inbreiding te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten daarvoor gelden en onder welke voorwaarden inbreiding mogelijk is.

Voor zowel inbreidingslocaties op basis van deze nota als voor andere woningbouwlocaties worden in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de inrichting van het plangebied en te verhalen kosten in het plangebied en, indien van toepassing, bovenwijkse voorzieningen. Verder worden ook afspraken gemaakt over een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling die bijdragen aan doelen in MijnOmgevingsvisie..

In principe bedraagt de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling 10% van de daadwerkelijk gehanteerde kavelverkoopprijs (exclusief btw en notariskosten). Als er geen sprake is van kavelverkoop dan wordt er aansluiting gezocht bij de grondprijs voor woningbouwkwavels uit de actuele grondprijzbrief voor de betreffende kern. Er kunnen per locatie redenen zijn om genoegen te nemen met een lager percentage bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij kan het er om gaan dat er specifieke doelgroepen worden bediend waardoor de opbrengst in negatieve zin wordt beïnvloed. Ook kan het zijn dat er binnen of nabij het plangebied een extra (financiële) inspanning wordt geleverd door de initiatiefnemer ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze extra (financiële) inspanning kan (deels) worden verrekend

in de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling. Voorwaarde hierbij is uiteraard dat de gemeente het ook belangrijk vindt dat er specifieke doelgroepen worden bediend op basis van de woonvisie én/of dat er door de initiatiefnemer een extra (financiële) inspanning wordt geleverd in of nabij het plangebied ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

C: Leefomgeving van de toekomst

We willen een leefomgeving die gezond, veilig en duurzaam is. De bodem, het water en de lucht, de natuur, gebouwen en wegen en paden zijn allemaal onderdeel van onze leefomgeving.

Een veilige en gezonde leefomgeving betekent dat wij en ook onze kinderen leven in een omgeving met een gezonde bodem, gezonde lucht en gezond water. En dat betekent dat er ruimte is om te bewegen en te ontmoeten. De ruimte moet ook veilig zijn, zodat er gespeeld kan worden en dat je kan wandelen, fietsen of autorijden zonder ongelukken.

Tegelijkertijd willen we anders omgaan met energie en grondstoffen. We gebruiken teveel en we gebruiken vooral grondstoffen die op raken. Dat moet anders. Hoe dat moet, moeten we vooral samen onderzoeken; de gemeente met haar inwoners, ondernemers en instellingen.

Er zijn veel verschillende functies die allemaal ruimte nodig hebben. Hoe vinden we daar plek voor? En hoe doen we dat zo dat functies elkaar niet in de weg zitten? En zo dat we nu en in de toekomst van een goede leefomgeving kunnen genieten. Dat is de uitdaging voor de komende tijd.

Onze speerpunten op veilig, gezond en duurzaam zijn:

- gezonde leefomgeving;
- veilige leefomgeving;
- energieneutraal in 2050;
- duurzaam beheer.

Deze specifieke speerpunten zijn nader uitgewerkt in MijnOmgevingsvisie en daarin is aangegeven wat de gemeente doet en wat we samen doen. Momenteel is er beleid in ontwikkeling o.a. voor windenergie en zonnevelden.

Ruimtelijke bijdrage voor initiatieven

Voor initiatieven op basis van dit beleid wordt een ruimtelijke bedrage gevraagd voor investeringen in natura in de omgeving of voor een bijdrage voor een omgevingsfonds/KGO fonds.

4.2 Ruimtelijke investeringen

In deze paragraaf gaat het over ruimtelijke investeringen van de ruimtelijke bijdragen die worden verhaald. Zoals blijkt uit de vorige paragraaf draagt het project waarvoor de ruimtelijke bijdrage wordt verhaald bij aan de doelen van de omgevingsvisie. Ook de investering van deze ruimtelijke bijdrage draagt bij aan deze doelen. Alle bestedingsdoelen van de ruimtelijke investeringen hebben hierop een positief effect. Iedereen heeft daar profijt van: inwoners, bedrijven, recreanten, etc. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben veelal een groot verzorgingsgebied, een gebied dat van de betreffende ontwikkeling voordeel heeft. Dat betekent dat ontwikkellocaties in het buitengebied ook een ruimtelijke investering kunnen leveren voor ontwikkelingen binnen de bebouwde kom en andersom.

De bestedingsdoelen natuur, landschap en cultuurhistorie dragen bij aan de leefbaarheid en de kwaliteit van het landschap, bodem, water en natuur. Ook het bestedingsdoel recreatie draagt bij aan een prettig en toegankelijk landschap. Zowel huidige gebruikers (inwoners, recreanten, gebruikers, etc.) als toekomstige bewoners hebben profijt van een leefbaar, kwalitatief en toegankelijk landschap. Het verzorgingsgebied is dan ook de hele gemeente en alle ontwikkellocaties leveren een bijdrage aan deze ruimtelijke investeringen.

Voor de leefbaarheid van de kernen zijn maatschappelijke voorzieningen van groot belang. Het gaat om voorzieningen van goede kwaliteit die een bijdrage leveren aan het aantrekkelijk wonen, de leefbaarheid van de openbare ruimte, een veilige en gezonde leefomgeving. Bij voorzieningen kan gedacht worden sportvelden en –veldjes, speelvoorzieningen, ontmoetingsmogelijkheden, dorpshuizen, gymzalen, sportzalen, etc. Realisatie van dergelijke voorzieningen komt ten goede aan de kern waar het wordt gerealiseerd en van de kernen die gebruiken maken van kern overstijgende voorzieningen. Het verzorgingsgebied wordt dan ook gevormd door de kern waar de voorziening wordt gerealiseerd en bij kern overstijgende voorzieningen is het verzorgingsgebied die kernen die gebruik maken van deze voorzieningen. Ontwikkellocaties binnen deze kern/kernen leveren een bijdrage ten behoeve aan deze ruimtelijke investeringen.

In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de bestedingsdoelen en de concrete projecten die daaraan bijdragen. Deze projecten kunnen alleen worden uitgevoerd als daarvoor voldoende financieringsmogelijkheden zijn. Het college bepaalt de prioriteitsstelling van deze bestedingsdoelen en concrete projecten en actualiseert deze jaarlijks bij substantiële wijzigingen.

Tot slot wordt voor de volledigheid opgemerkt dat de ruimtelijke investeringen alleen plaatsvinden in de gemeente waar de ruimtelijke bijdrage is verhaald.

Thema's	Bestedingsdoelen
Natuur	<ul style="list-style-type: none"> - Herinrichten van (agrarische) grond naar natuurgrond. - Aanleg van voorzieningen die verbetering geven van het leefgebied voor wilde dieren of beschermde plantensoorten. <ul style="list-style-type: none"> - Bijv. plas-dras locatie voor weidevogels, insectenhôtels, faunavoorzieningen t.b.v. vleermuizen, mussen en/of zwaluwen, groene daken en/of gevels (meerkosten natuurinclusieve voorzieningen), bouwkundige aanpassingen t.b.v. natuurinclusiviteit van gebouwen. - Aandachtspunt: geen kgo als er vanuit de Wet Natuurbescherming verplichting ligt op realisatie van voorzieningen t.b.v. fauna (verplichting mitigerende maatregelen). - Natuurinclusieve voorzieningen aan en in gebouwen alleen als de omgeving óók voldoende leefgebied is voor betreffende diersoorten, zo niet, dan eerst omgeving herinrichten. - Plannen worden getoetst aan het gemeentelijk cascobeleid indien het gaat om aanplant/herstel van 'groene' elementen. - Plannen voor 'blauwe' elementen in overleg met het waterschap Vechtstromen. - Beheer en onderhoud geregeld vóórdát een plan akkoord kan krijgen.
Landschap	<ul style="list-style-type: none"> - Beheer m.b.v. Groene en blauwe diensten: <ul style="list-style-type: none"> - Met de provinciale regeling Groene en Blauwe Diensten hebben provincie en gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser het beheer van Landschapselementen door particulieren geregeld. Hiermee worden de karakteristieke landschapselementen voor de toekomst behouden. - Aanleg of herstel van landschapselementen: <ul style="list-style-type: none"> - Bijv. houtwallen, houtsingels, bomenrijen, poelen, beken, geriefhoutbosjes, solitaire bomen etc. - Aandachtspunten zijn de positionering in het landschap, correct gebruik van sortiment beplanting (inheems, streekeigen) en uitvoering passend binnen de streekeigen kenmerken. - Plannen worden getoetst aan het gemeentelijk cascobeleid indien het gaat om aanplant/herstel van 'groene' elementen. - Plannen voor 'blauwe' elementen in overleg met het waterschap Vechtstromen. - Kennisoverdracht (geldt ook voor bestedingsdoelen natuur, cultuurhistorie) <ul style="list-style-type: none"> - Bijv. een voedselbos
Cultuurhistorie	<ul style="list-style-type: none"> - Renovatie of herstel van originele cultuurhistorische elementen in het landschap die voor het publiek beleefbaar zijn. <ul style="list-style-type: none"> - Bijv. Kroezeboom op Fleringer Es, landkruizen, mariakapelletjes, (water)molens, molenhuisjes, (veld)schuren, waterputten, monumenten, dodenhuisjes, schaapskooien, hooibergen, beekstuwen (in overleg met waterschap), tramhuisjes, landhekken, aardappelkelders etc. - Aandachtspunten zijn de historische relevantie van het object (kgo-waardig of niet), originele materialen, materiaalgebruik en (historisch) correcte detaillering. <p>Beheer en onderhoud van het object voor de toekomst geregeld vóórdát een plan akkoord kan krijgen.</p>
Recreatie	<ul style="list-style-type: none"> - Aanleg van wandel- en of fietsroutes met bijbehorende voorzieningen (bebording, bankjes etc.):

	<ul style="list-style-type: none"> - Fietsroutes alleen indien passend in het Twents routenetwerk (regio Twente). - Bebording alleen aansluitend op/bij aanwezige bebording, stijl gelijk aan aanwezige bebording (voorkomen verrommeling buitengebied). - Aanleg openbaar toegankelijke recreatieve voorzieningen: - Passend binnen beleidslijnen en omgevingsvisie gemeente. - Beheer en onderhoud geregeld vóórdat een plan akkoord kan krijgen. - Aanleg van dorpsommetjes, wandelroutes direct nabij de kern gelegen.
Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - Openbaar toegankelijke sportvoorzieningen zoals bijv. een beachcourt, fitnessstoel- stellen of (natuurlijke)speelplaatsen. - Aandachtpunten zijn de kwaliteit (verzekeringstechnisch, attractiebesluit) en het beheer en onderhoud.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 maart 2022

*de griffier,
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar*

*de voorzitter,
Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker*