

Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen

Inhoud

- “Waarom een nota Kostenverhaal en financiële bijdragen?” 3
- “Mijn initiatief past niet binnen het omgevingsplan, wat kan ik verwachten?” 3
- “Welke kosten moet ik betalen?” 5
- “Hoe gaat de gemeente om met mijn initiatief?” 6

Samenvattend overzicht werkwijze initiatieven 7

Bijlagen bij nota Kostenverhaal (separaat)

1. Toepassing van deze nota kostenverhaal
2. Werkwijze voor initiatieven en kostenverhaal
3. Systematiek: welke kosten moet een initiatiefnemer betalen?
4. Lijst ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen

Vooraf

In deze nota spreken we over het kostenverhaal voor de gemeente Terneuzen. Op het moment van schrijven vindt een wetswisseling plaats. Na 1 juli 2023 is Hoofdstuk 13 uit de Omgevingswet van toepassing op het kostenverhaal de tekst van deze nota sorteert hierop voor. Momenteel geldt de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als wettelijk kader, tot 1 juli 2023 is Afdeling 6.4 van de Wro van toepassing op deze nota. Tussen vierkante haken is de juiste term aangegeven die geldt tot 1 juli 2023.

“Waarom een nota Kostenverhaal en financiële bijdragen?”

U wilt bouwen, maar uw initiatief past niet binnen het geldende omgevingsplan [bestemmingsplan]? In deze nota Kostenverhaal leest u waar u als initiatiefnemer aan toe bent.

Met deze nota bieden we inzicht in de wijze waarop wij als gemeente omgaan met initiatieven die niet passen binnen het geldende omgevingsplan [bestemmingsplan]. Wij kunnen onder voorwaarden meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader voor uw initiatief. Hierbij kijken wij of en hoe uw plan bijdraagt aan onze ambities voor de gemeente Terneuzen. Verder is een belangrijke voorwaarde dat we goede afspraken vastleggen. De kosten die de gemeente maakt voor een initiatief worden betaald door de initiatiefnemer. We zijn wettelijk verplicht deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Daarom spreken we over kostenverhaal. Hoe dat in zijn werk gaat en welke kosten u moet betalen kunt u lezen in deze nota.

“Mijn initiatief past niet binnen het omgevingsplan [bestemmingsplan], wat kan ik verwachten?”

Past uw initiatief niet in het omgevingsplan [bestemmingsplan]? Wij denken graag met u mee. U kunt uw idee bespreken op ons gratis spreekuur. U kunt uw initiatief indienen via het omgevingsloket. Indien u uw initiatief door de gemeente wilt laten beoordelen, zijn hier kosten aan verbonden. Voor de behandeling van uw initiatief vragen wij leges (zie ‘Welke kosten moet ik betalen?’). Wij bespreken uw initiatief met ons planteam (Intaketafel) en beoordelen het initiatief op wenselijkheid. Het college beslist uiteindelijk over wel of niet meewerken aan uw initiatief en neemt hiervoor een principebesluit. Na het principebesluit werken we de kaders voor uw initiatief verder uit (Omgevingstafel). Vervolgens beslist het college om een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsactiviteit [uitgebreide of reguliere omgevingsvergunning] óf de gemeenteraad stelt een wijziging van het omgevingsplan [herziening van het bestemmingsplan] vast. De werkwijze voor initiatieven is toegelicht in bijlage 2.

1. We maken afspraken over de realisatie van uw initiatief

Als het college instemt met uw initiatief, bespreken we met u de voorwaarden voor onze medewerking (Omgevingstafel). Naast ruimtelijke afspraken over uw plan zelf, maken we ook financiële afspraken. De kosten die de gemeente maakt voor de realisatie van uw initiatief, brengen wij bij u, als initiatiefnemer, in rekening. Dit noemen we kostenverhaal. Voor dit kostenverhaal vragen wij een zogenaamde ‘kostenverhaalsbeschikking’ [exploitatiebijdrage]. Daarnaast kunnen we een financiële bijdrage vragen voor kosten die uw initiatief overstijgen en die een functionele samenhang hebben met uw initiatief. De kostenverhaalsbeschikking [exploitatiebijdrage] bevat onder andere de kosten die wij maken voor de behandeling van uw initiatief (plankosten). We mogen kosten niet dubbel in rekening brengen. De leges die u heeft betaald voor de beoordeling van uw initiatief, brengen we in mindering op het bedrag van de kostenverhaalsbeschikking [exploitatiebijdrage].

Wij zijn als gemeente wettelijk verplicht om de kosten, die wijzelf maken voor de realisatie van uw initiatief, op u te verhalen. Het kostenverhaal bestaat uit kosten gerelateerd aan uw initiatief en de finan-

ciële bijdrage voor kosten die uw initiatief overstijgen. Deze kosten vormen samen de basis voor financiële afspraken bij verdere contractvorming.

2. De ruimtelijke en financiële afspraken leggen we vast in een overeenkomst

Wij geven aan onder welke voorwaarden wij willen meewerken en met welke kosten u rekening moet houden. Deze afspraken leggen we vast in een overeenkomst. Deze overeenkomst biedt zowel voor u als de gemeente vooraf de mogelijkheid om duidelijke afspraken te maken over uw initiatief.

De betaling van kostenverhaal en financiële bijdragen kunnen we desnoods afdwingen via exploitatievoorschriften bij de omgevingsvergunning of via exploitatieregels in het omgevingsplan [een exploitatieplan]. Dit is niet nodig als we vooraf een overeenkomst tekenen. Alleen als we écht geen overeenstemming bereiken over het kostenverhaal, maar wel willen meewerken aan uw initiatief, stellen we exploitatievoorschriften of –regels [een exploitatieplan] op. Onze voorkeur gaat uit naar een overeenkomst met goede en heldere afspraken voor beide partijen.

3. Uw initiatief draagt bij aan onze ambities

In onze structuurvisie geven wij aan hoe wij de toekomst van de gemeente Terneuzen voor ons zien. Om onze ambities uit deze visie waar te maken, moeten we (blijven) investeren in de fysieke leefomgeving. Het grootste deel van deze investeringen betaalt de gemeente. De gemeente kan deze kosten echter niet alleen dragen. Daarom vragen wij aan alle nieuwbouwplannen een financiële bijdrage [financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen]. Deze bijdragen gebruikt de gemeente vervolgens om ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (mede) aan te leggen. Een voorziening ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving [ruimtelijke ontwikkeling] is een ontwikkeling van maatschappelijk nut. Ook uw initiatief heeft baat bij deze ontwikkelingen. Deze voorzieningen hebben niet alleen nut voor uw initiatief, maar voor meerdere gebieden. Vaak een hele kern of de gehele gemeente. De kosten verdelen we eerlijk over iedereen die hier baat bij heeft. De gemeente betaalt het grootste deel van de voorzieningen, maar ook nieuwe bouwplannen betalen een bijdrage. Iedereen draagt dus bij aan de aanleg van bijvoorbeeld nieuwe wegen, fietspaden, speelplaatsen of recreatiemogelijkheden.

4. Gebiedsspecifieke opgaven, binnenstad, mobiliteit en betaalbaar wonen

Daarnaast hebben wij als gemeente gebiedsspecifieke opgaven, bijvoorbeeld de ontwikkelingen in de Binnenstad van Terneuzen. Ook hebben wij onze eigen kijk en ambities op het gebied van mobiliteit, parkeren en betaalbaar wonen. Momenteel werken we de kaders en ambities van deze onderdelen verder uit. De uitwerking is op dit moment nog niet concreet. Voor deze onderdelen vragen we op dit moment nog geen financiële bijdragen. De betreffende onderdelen worden later ingevoegd in deze nota Kostenverhaal, zodra concreet uitgewerkt.

“Welke kosten moet ik betalen?”

Hier is kort weergegeven welke kosten u kunt verwachten om uw initiatief mogelijk te maken. Deze systematiek is toegelicht in bijlage 3.

1. Leges vooroverleg

De gemeente brengt leges in rekening voor vooroverleg over uw initiatief. Door het vooroverleg weet u óf en onder welke voorwaarden wij willen meewerken aan uw initiatief. De verdere procedure verloopt hierdoor vlotter en u kunt sneller aan de slag. Hieronder is aangegeven waaraan u zich kunt verwachten. Wij bespreken uw initiatief met het planteam. Dit noemen we de ‘Intaketafel’. Wij beoordelen uw initiatief op wenselijkheid en bepalen de impact van het initiatief op de omgeving. Vervolgens leggen we het initiatief voor aan het college. Het college neemt een principebesluit of zij wel of niet willen meewerken aan uw initiatief.

Na een positief principebesluit door het college bespreken we uw initiatief nogmaals met het planteam. Dit noemen we de ‘Omgevingstafel’. We bepalen onder welke ruimtelijke en financiële voorwaarden wij aan uw initiatief willen meewerken. U krijgt na de Omgevingstafel de gelegenheid om uw plannen aan te passen indien nodig. Heeft uw initiatief een grote impact op de omgeving? Dan kunnen we voorstellen om het initiatief nogmaals met het planteam te bespreken. Afhankelijk van de impact kan het dus gebeuren dat we uw initiatief meerdere keren op de Omgevingstafel bespreken. Na akkoord door de omgevingstafel op uw initiatief, leggen we de afspraken vast in een overeenkomst.

Vervolgens kunt u het plan indienen en start de formele procedure.

Mogelijk kan het college besluiten om ná de Intaketafel niet mee te werken aan uw initiatief. Uiteraard kunt u, na aanpassing van uw initiatief, een nieuw verzoek indienen via het omgevingsloket. U bent dan wel opnieuw leges verschuldigd.

2. Kostenverhaalsbeschikking en financiële bijdragen

Alle kosten die de gemeente maakt om uw initiatief mogelijk te maken, brengen wij bij u in rekening. Daarvoor vragen we een kostenverhaalsbeschikking [exploitatiebijdrage] (voor kosten gerelateerd aan uw initiatief) en een financiële bijdrage [financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen] (voor kosten die uw initiatief overstijgen). Uiteraard bespreken wij deze kosten vooraf met u, zodat u niet achteraf met verrassingen wordt geconfronteerd. Zoals hiervoor gemeld gaat het om de kosten gerelateerd aan uw initiatief en kosten die uw initiatief overstijgen:

A. Kosten gerelateerd aan uw initiatief:



Planeigen/fysieke kosten

De kosten die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Denk bijvoorbeeld aan uw aansluiting op de riolering, de aanleg van parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. Of bij grotere ontwikkelingen de openbare ruimte en infrastructuur. Wij brengen altijd alle werkelijke kosten die wij maken bij u in rekening. Dit is wettelijk verplicht.



Bijkomende kosten

Dit zijn de plankosten (de ambtelijke inzet) voor de beoordeling en begeleiding van een initiatief tot een bijvoorbeeld een buitenplanse omgevingsactiviteit. Voor kleine plannen, tot 4 woningen, vragen wij een forfaitaire bijdrage van € 1.500,- per woning (max. € 6.000,-). Voor grotere plannen of commerciële voorzieningen maken we vooraf een specifieke raming voor onze benodigde inzet. De daarvoor gevolgde methode betreft de plankostenscan uit de Omgevingsregeling [Regeling plankosten exploitatieplannen]. Zo komt u later niet voor verrassingen te staan.

B. Kosten die uw initiatief overstijgen:



Fonds KFL

€ 1.500,- / 125 m² bvo*

Fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

De gemeente investeert in ruimtelijke ontwikkelingen om haar ambities te realiseren. Denk hierbij aan de aanleg van wandelpaden, fietspaden, of uitbreiding van recreatiegebieden. Het gaat om investeringen van openbaar nut ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, waar de gehele gemeente of een of meerdere kernen baat bij heeft. Deze kosten financiert de gemeente grotendeels zelf. Een gedeelte kan gefinancierd worden uit de bijdragen gestort in het fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving. Ook uw initiatief profiteert van de ruimtelijke ontwikkelingen, daarom vragen wij ook aan u een bijdrage.

NB. Dubbel kostenverhaal is niet toegestaan. Wij mogen dus geen bijdragen vragen voor voorzieningen die al (geheel of gedeeltelijk) via het kostenverhaal (zie A.) in rekening zijn gebracht.

*De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van het beoogde programma (in lijn met het programma dat met het ruimtelijk besluit wordt mogelijk gemaakt). Per (woning)equivalent van 125m² bvo vragen we een bijdrage van € 1.500,- (exclusief btw). In de tabel Fonds kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving is de equivalentenverdeling per categorie aangegeven die we hanteren (zie bijlage).

C. Gebiedsspecifieke opgaven: nog niet in werking (nader uit te werken)

Dit onderdeel treedt nog niet in werking, bij herziening van deze nota kan dit op onderdelen worden geactualiseerd.

Gebiedsfonds Binnenstad Terneuzen

Initiatieven in de binnenstad van Terneuzen zijn tot nadere orde vrijgesteld van een financiële bijdrage aan het fonds bovenwijken.

Voor de ontwikkeling van de Binnenstad Terneuzen zijn specifieke voorzieningen nodig. Denk hierbij aan de inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur. In de toekomst kunnen we mogelijk voor ontwikkelingen een gebiedsspecifieke bijdrage vragen. De gemeente werkt momenteel de kaders uit. Fonds mobiliteit

De gemeente Terneuzen heeft hoge ambities over duurzaamheid. Deze ambities werken we momenteel uit in beleidskaders. Hierin geven we ook aan wat we verwachten van nieuwe initiatieven. Indien nieuwe wet en regelgeving in het kader van de nieuwe omgevingswet daartoe aanleiding en mogelijkheden geeft wordt dit ook in deze nota Kostenverhaal opgenomen. Het doel hierbij is alle nieuwe initiatieven in de gemeente Terneuzen duurzaam te bouwen.

Fonds betaalbaar wonen

De beleidskaders voor wonen werken we momenteel verder uit. We willen in de toekomst alle initiatiefnemers van woningbouwplannen stimuleren om betaalbare woningen bouwen. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven zonder sociaal programma kunnen we in de toekomst mogelijk een fondsbijdrage vragen. Met de gelden uit dit fonds kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar.

“Hoe gaat de gemeente om met mijn initiatief?”

In een samenvattend overzicht hebben we aangegeven hoe de gemeente omgaat met uw initiatief en hoe het kostenverhaal werkt. In het overzicht is ook een rekenvoorbeeld gegeven, zodat u weet welke bijdrage u kunt verwachten. Dit overzicht treft u aan op de volgende pagina's.