



Samenvatting Nota kostenverhaal en financiële bijdragen

1. Waarom een nota kostenverhaal en financiële bijdragen?

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

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

2. Wat is kostenverhaal?

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

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

Aangewezen activiteiten: Activiteiten die voldoen aan Artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bouw van één of meer woningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m² bvo.]

3. Kostenverhaal Horst aan de Maas

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

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

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

4. Financiële bijdragen van Horst aan de Maas

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

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

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

5. Bijzondere gebiedseigen bijdragen voor het buitengebied

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

Om te kunnen voldoen aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is de bijdrage bedoeld als een extra investering in het gebied. Een marktpartij draagt deze bijdrage af aan de gemeente zodat de gemeente deze extra investering in de landschappelijke kwaliteit van het gebied kan verrichten als compensatie voor het bouwplan dat in het buitengebied wordt gerealiseerd.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

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

Module GKM	Bedrag / Compenserende maatregel	Toepassing en aanvullende voorwaarden
Woningbouw projectmatig	€ 6,50/m ² plangebied € 32/m ² BVO gestapeld	Er is sprake van projectmatige woningbouw als het plan een uitleglocatie is waarbij een onderdeel van het plan ook de aanleg en inrichting van infrastructuur en openbaar gebied is.
Solitaire woningbouw	€ 125/m ² kavel € 160/ m ² BVO gestapeld	Eén of meerdere woningen die solitair worden gebouwd waarbij de ontsluiting rechtstreeks geschiedt op de openbare weg. Er is geen sprake van een ontwikkeling van een gebied met bijbehorende aanleg en inrichting van openbaar gebied (woonrijp maken van het gebied).
Landgoederen	Compenserende maatregelen bij nieuw landgoed met maximaal 4 woningen: aanleg van 10 ha nieuw groenvoorziening. Compenserende maatregelen bij bestaande bebouwing (uitbreiding landgoed) met maximaal 4 woningen: aanleg 5 ha nieuw groen. Bij elke extra woning: 2,5 ha nieuw groen per extra woning.	Geen financiële compensatie mogelijk. Een landschappelijk inrichtingsplan is vereist.
Projectmatige uitbreiding bedrijventerrein	€ 6,50/m ² kavel	Er is sprake van projectmatige uitbreiding als het plan een uitleglocatie is waarbij een onderdeel van het plan ook de aanleg en inrichting van infrastructuur en openbaar gebied is.
Uitbreiding en nieuwvestiging solitaire bedrijven	€ 45/m ² kavel	Solitair is dan liggend aan bestaande infrastructuur, zonder aanleg- en inrichtingskosten openbaar gebied (een berm/inrit telt niet).
Gebiedseigen recreatie	Compenserende maatregelen voor te realiseren m ² bebouwing: aanleg nieuw groen met een oppervlakte factor 5 ten opzichte van het nieuwe bebouwde oppervlakte (nieuwvestiging/uitbreiding).	Gebiedseigen zijn voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Denk hierbij aan campings, golfbanen en bungalow-parken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreeerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Het recreatief gebied moet voldoende waarborg bieden dat zij een groen karakter hebben.
Niet-gebiedseigen recreatie	€ 32/m ² BVO + parkeervoorziening	Niet-gebiedseigen zijn gebouwde recreatieve voorzieningen die niet gebonden zijn aan het buitengebied. Functies die ook in het stedelijk gebied kunnen landen. Denk hierbij aan hotels, restaurants en wellnesscentra, maar ook om grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, deels overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, kartingbanen en grootschalige leisure ontwikkelingen.
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	Maatwerk	De compenserende maatregelen hangen af van de type nieuwvestiging of uitbreiding. Of hiervoor opstellen worden gesloopt.
Uitbreiding glastuinbouw	Maatwerk	Het betreft de uitbreiding van glastuinbouw buiten de glasconcentratiegebieden. De compenserende maatregelen hangen af van de uitbreiding en sloop van de bestaande glasopstanden/bebouwing.
Overige commerciële functies	Maatschappelijk € 0 (Semi) commercieel € 65/m ² kavel	

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

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

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

Compenserende maatregel	Bedrag/kwalitatief maatregel wat in mindering wordt gebracht op bijdrage GKM	Toelichting
Aanplant van groen	€ 6,50 per m ² aangeplant groen	Deze maatregel is aanvullend op de verplichte landschappelijke inpassing bij een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied.
Sloop van glasopstanden	€ 5,00 per m ² te slopen glasopstand	Deze maatregel geldt voor de te slopen glasopstanden buiten het glasconcentratiegebied. Het bedrag wordt pas in mindering gebracht als de nieuwe planologische maatregel met het kleinere bouwvlak is vastgesteld.
Sloop van opstallen	€ 32 per m ² te slopen bebouwing	Het bedrag wordt pas in mindering gebracht als de nieuwe planologische maatregel met het kleinere bouwvlak is vastgesteld.

Teeltondersteunende Voorzieningen (TOV)

De gemeente biedt ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen binnen de land- en tuinbouwsector. Dit vraagt echter wel flexibiliteit om de nieuwe economische ontwikkelingen via een goede ruimtelijke ordening te faciliteren. Het beleid Teeltondersteunende Voorzieningen (TOV) moet zorgen dat de nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied passen en dat met deze nieuwe ontwikkelingen ook kwaliteit aan het gebied worden toegevoegd.

Niet voor alle teeltondersteunende voorzieningen is een aanvullende gebiedseigen bijdrage verschuldigd. In onderstaande tabel zijn de categorieën waarvoor een bijdrage aan het Kwaliteitsfonds wordt verlangd opgenomen. Dit geldt voor zowel nieuwe vestigingen als uitbreidingen bij bestaande bedrijven.

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

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

6. Afwijken door College

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

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

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

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

Colofon

Opdrachtgever



Opdrachtnemer



Gloudemans



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