



Nota kostenverhaal Vriezenveen

gemeente Twenterand

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Wettelijk kader 3
2.1 Definities soorten kostenverhaal 3
2.2 Wanneer deze nota? 4
2.3 Uitvoering na Omgevingswet 4
3. Investeringsopgave 6
3.1 Rondweg Vriezenveen Zuid 6
3.2 Bijdrage centrum Vriezenveen 6
3.3 Rotonde 6
4. Berekening bijdrage bovenwijkse voorzieningen 7
4.1 Kosten 7
4.2 Kostendragers 7
4.3 Bijdrage bovenwijkse voorzieningen 8

1. Inleiding

Het stellen van een actiever grondbeleid brengt met zich mee dat de gemeente meer regie wil houden op te realiseren ontwikkelingen. Om hier extra kracht aan te kunnen geven is het opstellen van een nota kostenverhaal noodzakelijk. Een dergelijke nota geeft de mogelijkheid voorwaarden te scheppen om private partijen verplicht te laten meedelen in de kosten die ten goede komen van het project. Kosten van het realiseren van een randweg die de bereikbaarheid van een woonwijk verbeteren zijn hierdoor deels te verhalen op de ontwikkelaar van de woonwijk. Zo wordt een deel van de winst gemotiveerd afgeroomd ten goede van het maatschappelijk belang. Deze nota kostenverhaal geeft in het kort weer voor welke projecten een kostenvergoeding kan worden gevraagd. Dit schept duidelijkheid en verplicht private partners mee te doen in het kostenverhaal van deze projecten, zodat zij niet enkel profiteren van deze projecten.

Deze nota vertelt kort wat bovenwijkse voorzieningen zijn en hoe deze kosten mogen worden verhaald. Daarnaast gaan we in op de specifieke investeringsopgave in Vriezenveen en wordt een berekening voorgelegd op basis waarvan de voorzieningen in Vriezenveen worden gefinancierd.

Het doel van deze Nota is:

- Het legitimeren van het kostenverhaal voor bovenwijkse investeringen
- Het bijdragen aan de realisatie aan de doelstellingen uit de Nota Grondbeleid
- Het berekenen van de benodigde bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen

2. Wettelijk kader

Voor het doorberekenen van het kostenverhaal geeft het besluit ruimtelijke ordening de kostensoortenlijst als beschrijving van welke kosten verhaald mogen worden op ontwikkelende partijen. Deze kostensoortenlijst omschrijft bovenwijkse voorzieningen als kosten die kunnen worden verhaald op ontwikkelaars. Een bovenwijkse voorziening is hierin beschreven als een voorziening die ten dienste staat aan meer dan één exploitatiegebied. Een dergelijke voorziening moet voldoen aan de drie criteria **profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria).**

Profijt	De ontwikkeling moet meer waarde verkrijgen door de komst van de bovenwijkse voorziening
Proportionaliteit	In het geval er meerdere projecten lopen dient de bijdrage eerlijk te worden gespreid over deze projecten naar aanleiding van schaalgrootte en de mate van profijt
Toerekenbaarheid	De bovenwijkse voorziening staat ten dienste van de ontwikkeling. Daarmee is het vragen van een bijdrage onderbouwd

2.1 Definities soorten kostenverhaal

Kostenverhaal komt ruw weg voor in drie vormen, namelijk bovenplanse verevening, bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. De praktijk leert dat deze begrippen door elkaar kunnen worden gehaald. Daarvoor is een korte beschrijving van deze soorten relevant.

Bovenplanse verevening
Bovenplanse verevening heeft een planoverstijgend karakter. In het kort kunnen meerdere ruimtelijke projecten een gezamenlijk doel realiseren. Het financiële profijt of verlies is deel van de gezamenlijke reserve. Zo kan een grotere ruimtelijke ontwikkeling ontstaan uit kleinere deelontwikkelingen. Een voorbeeld hiervoor is een bijdrage aan sociale woningbouw. Het streven is om 30% van de woningbouw in de vorm van sociale woningbouw te realiseren. Deelontwikkelingen die hier te weinig aan bijdragen dienen bovenplanse verevening te betalen. Ontwikkelingen die mogelijk meer dan 30% realiseren krijgen hier dan een bijdrage voor terug.

Bovenwijkse voorzieningen
Bovenwijkse voorzieningen zijn openbare voorzieningen waarvan een ruimtelijke ontwikkeling direct of indirect van profiteert. Vaak is dit terug te zien in de aanleg van infrastructuur waardoor een wijk beter bereikbaar is of is ontsloten. De kosten voor deze voorzieningen zijn te verhalen op basis van het profijt dat een bepaalde ontwikkeling heeft van de voorziening. Dit dient proportioneel te zijn ten opzichte van het profijt dat bijvoorbeeld bestaande bebouwing van de voorziening heeft. Belangrijk kenmerk van de berekening van de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen is dat het conform de bovenstaande ppt-criteria onderbouwd is.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een privaatrechtelijke afspraak tussen de gemeente en private ontwikkelaars. Dit betekent dat deze bijdrage wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst en beide partijen het eens zijn over de bijdrage die nodig is voor de ruimtelijke ontwikkeling. Er is dus geen ruimte voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in het exploitatieplan. De rol van de gemeente is om concreet te maken welke kosten de ruimtelijke bijdrage moet dekken. Deze bijdrage is niet gedekt door de wet en zal dus in overeenstemming worden gerealiseerd. Hier zou dan ook geen vaste vorm van bestaan, maar juist een uitkomst zijn van onderhandeling.

2.2 Wanneer deze nota?
In deze nota is specifiek gekozen voor het opstellen van een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen in de kern Vriezenveen. Deze voorzieningen zijn op korte termijn belangrijk in de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Twenterand. In de toekomst zal gekeken worden naar een uitbreiding van de nota kostenverhaal, zodat ook bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen in de andere kernen van de gemeente Twenterand verhaald kunnen worden.

In de basis is deze nota geldend voor het verhalen van de kosten via het publiekrechtelijke spoor in een exploitatieplan. In het privaatrechtelijke spoor zijn de afspraken over kostenverhaal vaak vrijwillig. Op dit vlak zal deze nota voor Twenterand een leidraad vormen en dus niet bindend zijn. De gemeente geeft de voorkeur aan het sluiten van een anterieure overeenkomst bij haar kostenverhaal. Een bijdrage op basis van de PPT-criteria zal in de onderhandelingen zorgen voor meer begrip en daardoor ook een betere overeenkomst.

Kostenverhaal is een instrument dat de gemeente toepast bij bouwplannen. Onder bouwplannen kan je bijvoorbeeld de bouw van woningen, kantoren of bedrijfshallen verstaan. Voor een compleet overzicht verwijzen we naar artikel 6.2.1 van de Bro.

2.3 Uitvoering na Omgevingswet
Naar verwachting gaat de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024 in. Hierbij zullen de meeste regels uit de Wro rondom kostenverhaal blijven gelden. Daarnaast zijn er ook een paar belangrijke wijzigingen. Deze lichten wij hieronder kort toe

Kostenverhaal met tijdvak
In geval sprake is van kostenverhaal met tijdvak, dan wordt/worden:
Kostenverhaal met tijdvak is de eerste publiekrechtelijke vorm van kostenverhaal in de omgevingswet. Zoals de term al zegt, is er een specifiek tijdsbeeld aan de ontwikkeling gekoppeld. De looptijd en eindtijd van de ontwikkeling zijn hierin vastgesteld. Belangrijke kenmerken van kostenverhaal met tijdvak zijn:

- Publiekrechtelijk instrument van kostenverhaal
- Het tijdvak waarover het kostenverhaal loopt is vooraf duidelijk
- Kostenverhaal geregeld in omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit of een projectbesluit
- Kostenverhaal wordt naar mate van profijt en proportionaliteit toegerekend aan voorgestelde kostenverhaalsgebieden
- Is vergelijkbaar met kostenverhaal via een vastgesteld exploitatieplan in de Wro
- Bestemd voor integrale gebiedsontwikkeling

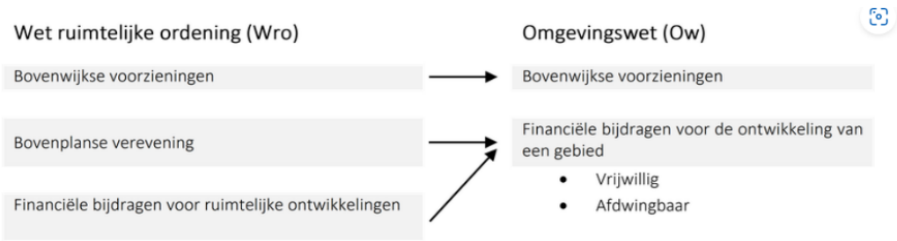
Kostenverhaal zonder tijdvak
Kostenverhaal zonder tijdvak is de andere publiekrechtelijke vorm van kostenverhaal in de Omgevingswet. Hierbij is er geen voorgestelde periode van tijd waarover de kosten worden verhaald. De regels zijn tot in zekere mate gelijk aan dat van kostenverhaal met tijdvak met daarin een paar uitzonderingen. Kenmerken van kostenverhaal zonder tijdvak zijn:

- Publiekrechtelijk instrument van kostenverhaal
- Het tijdvak waarover het kostenverhaal loopt is nog te bepalen
- Kostenverhaal kan enkel geregeld worden in het omgevingsplan

Nieuwe bijdrage kwaliteitsverbetering
Daarnaast komt er naar waarschijnlijkheid een nieuw financieel instrument voor gemeenten. De gemeente zal hierin de mogelijkheid hebben om een verplichte financiële bijdrage te stellen voor verbeteringen ten aanzien van landschap, natuur, water, stikstofbalans, infrastructuur, sociale woningbouw en de sloop van opstallen. Voor deze verplichte bijdrage worden de volgende eisen gesteld:

- De bijdrage mag alleen worden geheven bij aangewezen activiteiten
- De bijdrage mag enkel besteed worden aan de aangewezen categorieën
- Er ligt een grondslag voor de bijdrage in het omgevingsplan

Door de toevoeging van de bijdrage kwaliteitsverbetering komt het kostenverhaal in de Omgevingswet er als onderstaande afbeelding uit te zien. Voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen zijn er weinig veranderingen aan de orde. Dat maakt dat de regelingen uit deze nota ook geldig blijven bij ingaan van de Omgevingswet.



Bron: 'Vergelijking van de gebiedsoverstijgende kostensoorten in de Wet Ruimtelijke ordening en de Omgevingswet' in 'Kostenverhaal is nattevingerwerk' van Lisanne van der Velde in gebiedsontwikkeling.nu

3. Investeringsopgave

3.1 Rondweg Vriezenveen Zuid

Ten eerste bestaat er de wens om een nieuwe randweg rondom Vriezenveen te laten lopen aan de zuidkant van het dorp. Deze weg zou lopen van de Aadorpweg tot aan de Almeloseweg
Het biedt een nieuwe belangrijke verkeersroute voor Vriezenveen. Het creëert namelijk de kans om het centrum van Vriezenveen te ontlasten als drukke verkeersroute. Zo kan vrachtverkeer in de richting west-oost en oost-west deze route nemen om het centrum te kunnen mijden. Daarnaast biedt het ook de kans om sportpark 't Midden te ontsluiten via de zuidkant. Zo hoeft bestemmingsverkeer niet meer door de woonwijken heen om het sportpark te bereiken. De totale kosten zullen rond de 9,5 miljoen euro bedragen. Hierbij zijn ook de kosten van een brug over de beek en een vrij liggend fietspad naast de weggelegen meegerekend.

3.2 Bijdrage centrum Vriezenveen

De komst van de randweg zou betekenen dat de verkeersdruk op het centrum van Vriezenveen kan worden ontlast. Deze ontlasting is een mogelijkheid om het centrum van Vriezenveen te verder te ontwikkelen. Zo wordt het centrum een prettigere plek om te verblijven. Dit zal niet alleen gewenst zijn, maar ook nodig zijn mocht er een impuls worden gegeven aan het woningaanbod van Vriezenveen. Er is dan een behoefte aan een centrale plek met alle basisvoorzieningen die toegankelijk en sfeervol is. Voor het opstellen van een plan om het centrum van Vriezenveen een kwaliteitsverbetering te geven zou een reserve worden opgesteld van 2 miljoen euro. Concrete invulling van dit plan is nog niet aan de orde.

3.3 Rotonde

Rotondes verbeteren de verkeersveiligheid over het algemeen. Het is daarmee een middel om gevaarlijke verkeerspunten veiliger te maken. Een dergelijk punt is het kruispunt Aadorpweg-de Merel bij binnenkomst van Vriezenveen. Vaak wordt op dit punt nog te hard gereden wat voor gevaarlijke situaties zorgt. Een rotonde aan de rand van de bebouwde kom is een gebruikelijk middel vanwege de remmende werking van het middel. Deze rotonde zou dus een uitkomst bieden in het kader van de verkeersveiligheid. De geschatte kosten van een rotonde zijn op het moment €750.000

4. Berekening bijdrage bovenwijkse voorzieningen

Komende paragraaf zal de totstandkoming van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen toelichten. Door middel van het bepalen van de kosten van bovenwijkse voorzieningen en de te verwachten ontwikkelingen aan bedrijventerreinen en woningen kan de berekening worden opgesteld. Aan de hand van de ppt-criteria zal er dan een afzonderlijke bijdrage komen per m2 bedrijventerrein en per m2 woningbouw dat vanaf ingang van deze nota zal worden ontwikkeld in de kern Vriezenveen

4.1 Kosten

De te verhalen kosten voor de bovenwijkse voorzieningen bedragen in totaal €12.500.000. Dit bestaat uit de bijdragen aan de drie eerder benoemde bovenwijkse voorzieningen. De bijdrage aan de randweg is geschat op €9.750.000. De kosten van de aansluitende rotonde zijn €750.000. Deze kosten zijn gebaseerd op soortgelijke projecten die door de gemeente Twenterand zijn uitgevoerd. Daarnaast zal voor de bijdrage aan het centrum van Vriezenveen een bedrag van €2.000.000 worden verhaald. Dit bedrag wordt noodzakelijk geacht om het project op te kunnen starten en de mogelijkheden voor een toegankelijker en aantrekkelijker centrum te vergroten.

Tabel 1:

Overzicht kosten bovenwijkse voorzieningen	
Rondweg Vriezenveen-Zuid	€9.750.000
Rotonde	€750.000
Bijdrage centrum Vriezenveen	€2.000.000
Totaal te verhalen kosten	€12.500.000

4.2 Kostendragers

De bovenstaande kosten zullen worden op alle nieuwe bouwplannen voor bedrijventerreinen en woningbouw in Vriezenveen. Voor ontwikkelingen van sociale huur of meerlaagse appartementengebouwen is een aparte regeling.

Sociale huur

In de categorie woningbouw zal er voor projecten voor sociale woningbouw geen bijdrage hoeven te worden geleverd voor de bovenwijkse voorzieningen. De gemeente wil deze projecten graag stimuleren vanwege het maatschappelijk belang. Daarom wordt de bijdrage in deze gevallen niet gevraagd.

Appartementen

Appartementencomplexen zijn vaak meerlaags. Dit maakt dat in deze projecten aanmerkelijk meer bewoners komen per vierkante meter dan een zelfde stuk grond dat wordt uitgegeven voor de bouw van eengezinswoningen. Dit zorgt voor meer vraag voor parkeergelegenheid en meer gebruik van het centrum en de rondweg bijvoorbeeld. Bij de ontwikkelingen van appartementen is de bijdrage per vierkante meter als een gevolg dus hoger om het verschil in bewoners per vierkante meter te overbruggen. In dit geval zal de factor 4 worden gehanteerd voor vierkante meters ten behoeve van een meerlaags appartementencomplex.

Met de twee uitzonderingen meegenomen zijn de komende uitgangspunten vastgesteld. De uitgangspunten zijn een door de gemeente Twenterand verwacht aantal vierkante meters dat in Vriezenveen zal worden ontwikkeld aan woningbouw en bedrijventerrein. Bij het vaststellen van de uitgangswaarden van Vriezenveen Zuid, Vriezenveen Noord en de perifere detailhandel is uitgegaan van de ‘Visie Vriezenveen’. Dit wordt weergegeven in de drie onderstaande tabellen waarin de verwachtingen voor nieuw te realiseren bedrijventerreinen (tabel 1) en de nieuw te realiseren woningbouw (tabel 2) worden onderbouwd. Deze monden uit in een totaaloverzicht van de kostendragers die ten grondslag liggen aan de bijdrage bovenwijkse voorzieningen (tabel 3)

Tabel 2: Overzicht nieuw te realiseren bedrijventerrein per deelgebied

Nieuw te realiseren bedrijventerrein	
Oosterweilanden 2e fase	41.616 m2
Vriezenveen Zuid	261.327 m2
Perifere detailhandel	57.358 m2
Kleine uitbreidingen	15.000 m2
Totaal	375.301 m2

Tabel 3: Overzicht nieuw te realiseren woningbouw per deelgebied

Woningbouw	Sociaal	Betaalbaar	Vrij	Appartementen
Vriezenveen Zuid	36.982 m2	89.944 m2	43.357 m2	9.777 m2
Villawijk			20.800 m2	
Vriezenveen Noord	1.050 m2	4.920 m2	18.278 m2	
Inbreidingen	4.559 m2	6.835 m2	4.557 m2	2.287 m2
Totaal	42.591 m2	101.699 m2	86.992 m2	12.064 m2

Tabel 4: Overzicht kostendragende projecten

Uitgangspunten kostendragers	
Te ontwikkelen bedrijventerrein	375.301 m2
Totaal te ontwikkelen woningbouw	279.538 m2
Sociale woningbouw	42.591 m2
Appartementen (*4)	48.256 m2
Kostendragende woningbouw	236.947

4.3 Bijdrage bovenwijkse voorzieningen

De bijdrage bovenwijkse voorzieningen is een bedrag dat boven op de grondprijs per vierkante meter aan de gemeente wordt uitgekeerd. De kosten worden afgewenteld op de kostendragers in dit geval. Hier is gekozen voor een verhouding waarbij 60% van de kosten wordt toegerekend aan de nieuw te realiseren woonprojecten en 40% van de kosten aan bedrijventerreinen.

De woningbouw profiteert namelijk van de drie bovenwijkse voorzieningen in het kader van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid van de woonomgeving. Dit maakt de kosten toerekenbaar aan de woningbouw. Ook de bedrijventerreinen profiteren met name van de rondweg en de rotonde en zijn hierdoor beter bereikbaar. Dit maakt ook dat de kosten hiervoor zijn toe rekenen aan bedrijventerreinen. Om ook rekening te houden met proportionaliteit is hierin rekening gehouden met de bijdrage aan het centrum. Dit is een bijdrage waar nieuwe inwoners van Vriezenveen meer profijt zullen hebben dan nieuwe bedrijven. Daarom is gekozen voor de 60/40% verhouding. Op deze wijze worden de kosten doorberekend op proportionele wijze toegerekend aan projecten die ook profijt ondervinden van de bovenwijkse voorzieningen.

Hieruit komen de volgende bijdragen:

Bijdrage bovenwijkse voorzieningen (boven op de grondprijs)	
Bijdrage bedrijventerreinen (per m2)	€13,33
Bijdrage woningbouw (per m2)	€31,65

Deze prijzen zijn gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2023 en zullen per jaar geïndexeerd worden conform het prijspeil van dit jaar (standaard indexatie 105). Deze bijdrage zal worden vastgelegd wanneer er sprake is van kostenverhaal via een exploitatieplan. In de anterieure overeenkomst zal Twenterand deze bijdrage ook als leidraad aanhouden. Mocht een gewenste ontwikkeling niet

kunnen doorgaan door een ontstaan tekort door de bijdrage bovenwijkse voorzieningen kan er onderhandeld worden over de grootte van de bijdrage. In sommige gevallen is de maatschappelijke meerwaarde van de komst van een ontwikkeling namelijk groter dan enkel de financiering van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen. Deze onderhandeling zal dus berusten op een zorgvuldige belangenafweging die per ontwikkeling zal verschillen.

Deze nota kostenverhaal is enkel van toepassing op bouwplannen in Vriezenveen. Daarnaast biedt het houvast voor het verzekeren van een ruimtelijke bijdrage in de anterieure overeenkomst, zodat de kosten van de bovenwijkse voorzieningen kunnen worden gedekt. In de toekomst zal de gemeente Twenterand ook kijken naar het vaststellen van eenzelfde nota voor de andere kernen in de gemeente. Ook kan de nota uitgebreid worden naar een bredere nota Kostenverhaal waarin ook plannen worden beschreven voor bovenplanse verevening.