Beleidsnotitie Kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Druten

Inhoudsopgave

Inhoud

Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3
2. Wettelijke mogelijkheden van het kostenverhaal 3
2.1. Wat is het wettelijk kader? 3
2.2. Kostenverhaal; privaat of publiek rechtelijk? 4
2.3. Welke kosten kunnen verhaald worden? 5
2.4. Wat zijn gebiedseigen kosten? 6
2.5. Kleine bouwplannen 6
3. Grond- en exploitatiebeleid van de gemeenten Druten 8
3.1. grondbeleid gemeente Druten 8
3.2. Nota Bovenwijkse voorzieningen 8
3.3. Legesverordening Druten 8
4. Basisafspraken voor het kostenverhaal voor Druten 9
4.1. Kostenverhaal voor de gemeente Druten 9
4.2. De afspraken op een rijtje 9
4.3. Mogelijkheden om af te wijken 10
4.4.Omgevingswet 10
4.5 Inwerkingtreding 10

1. Inleiding

Bij de gemeente Druten is het gebruikelijk om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw een anterieure overeenkomst af te sluiten. Aldus de wet is het verplicht om middels deze anterieure overeenkomst ook het kostenverhaal te regelen. Zie afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is wenselijk dat de gemeente Druten het kostenverhaal op een eenduidige manier toepast. Met deze beleidsnotitie wordt hier invulling aangegeven.

In deze notitie wordt ingegaan op de mogelijkheden van het kostenverhaal voor de gemeente Druten en worden afspraken en uitgangspunten vastgelegd hoe Druten het kostenverhaal gaat regelen in de (anterieure) overeenkomsten die zij sluiten met de initiatiefnemers van (woningbouw)plannen.

Het stuk is als volgt opgebouwd. Ten eerste wordt een toelichting gegeven op wat het kostenverhaal is en welke kosten gemeenten kunnen verhalen. Vervolgens wordt ingegaan op de huidige situatie van Druten en hoe dit zich verhoudt tot de wettelijke mogelijkheden. Tot slot worden een aantal basisafspraken geformuleerd die in Druten zullen worden toegepast bij het verhalen van kosten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het anterieure kostenverhaal onder de Wro komt op hoofdlijnen overeen met het kostenverhaal zoals voorgesteld wordt in de Omgevingswet. Het is de insteek dat de basisafspraken zoals in deze notitie is opgeschreven straks onder de Omgevingswet worden gecontinueerd.

2. Wettelijke mogelijkheden van het kostenverhaal

2.1. Wat is het wettelijk kader?

Op basis van de wet (artikel 6.12, lid 1 Wro) zijn gemeenten verplicht om het kostenverhaal toe te passen bij bouwplannen die ingepast moeten worden middels planologische besluiten. Het is wettelijk verplicht om bij een planologisch besluit een exploitatieplan te voegen, tenzij het kostenverhaal anderszins via een overeenkomst is geregeld. Een dergelijke overeenkomst wordt ook wel anterieure overeenkomst genoemd.

Afdeling 6.4 Wro, de zogenaamde Grondexploitatiewet, biedt de juridische grondslag voor kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor een bouwplan op particuliere grond mogelijk wordt gemaakt. Allereerst moet vastgesteld worden of er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van de wet.

- **Ruimtelijke ontwikkeling**

Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling in de volgende gevallen:

- de vaststelling van het bestemmingsplan;
- de vaststelling van het wijzigingsplan;
- de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in art.2.12 eerste lid onder a, onder 2 en 3 van de Wabo.

Vervolgens moet vastgesteld worden of er sprake is van een bouwplan in de zin van de wet (artikel 6.12 lid 1 Wro jo artikel 6.2.1. Bro); men spreekt ook wel over een "aangewezen bouwplan".

• **Aangewezen bouwplan**
Er is sprake van een bouwplan in de zin van de wet in de volgende gevallen:
- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Indien vaststaat dat het een ruimtelijke ontwikkeling betreft van een bouwplan in de zin van de wet en het betreft een aangewezen bouwplan dan is het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid Wro, van toepassing.

2.2. Kostenverhaal; privaat of publiek rechtelijk?

Kosten kunnen verhaald worden via de publiekrechtelijke of via de privaatrechtelijke weg.

Privaatrechtelijk kan dat via het sluiten van een anterieure of een posterieure overeenkomst. Anterieur betekent letterlijk "voorafgaand". Deze term wijst erop dat de overeenkomst gesloten moet zijn *voordat* een planologische wijziging wordt vastgesteld. Het woord posterieur heeft de betekenis "later, volgend". Ook hierbij is gekozen voor een koppeling met de planologische wijziging en het exploitatieplan. De gemeente kan nadat het exploitatieplan is vastgesteld alsnog een privaatrechtelijke overeenkomst sluiten met een exploitant, dit wordt een posterieure overeenkomst genoemd.

Publiekrechtelijk kunnen de kosten verhaald worden door het opstellen van een exploitatieplan waarbij er een financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning gesteld wordt. Alhoewel in artikel 6.12, eerste lid Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen indien er voldaan is aan twee voorwaarden - te weten: er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling en van een aangewezen bouwplan - heeft de gemeente ook een andere mogelijkheid tot haar beschikking.
Van de vaststelling van een exploitatieplan kan door de raad worden afgezien indien aan een aantal (cumulatieve) voorwaarden is voldaan. De belangrijkste daarvan is dat het kostenverhaal "anderszins is verzekerd". Die situatie doet zich bijvoorbeeld voor als de gemeente alle in het toekomstige exploitatiegebied gelegen gronden in eigendom heeft. Een vaker voorkomende situatie is die waarin de gemeente geen gronden in het exploitatiegebied heeft of wenst te hebben en de ontwikkeling faciliteert (faciliterend grondbeleid).

De wetgever heeft aldus 2 mogelijkheden gecreëerd waarmee het kostenverhaal verzekerd kan worden. Het heeft de voorkeur van de wetgever, zo blijkt op meerdere plaatsen in de parlementaire geschiedenis, dat partijen zoveel mogelijk anterieur contracteren. Dit heeft ook de voorkeur voor ruimtelijke projecten in de gemeente Druten.

Dit neemt niet weg dat er zich situaties kunnen voordoen waarin partijen er niet in slagen om er anterieur uit te komen. De gemeente zal in dat geval het kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg afdwingen door het opstellen van een exploitatieplan.

2.3. Welke kosten kunnen verhaald worden?

In de wet is beschreven welke kosten de gemeente moet of kan verhalen op de exploitanten. De kosten bestaan uit een aantal onderdelen:

1. Gebiedseigen kosten. Dit zijn kosten die louter en alleen voor een exploitatiegebied worden gemaakt. Het betreft de kosten die staan weergegeven op de zogenaamde kostensoortenlijst (art 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro). Feitelijk zijn dit de kosten voor het bouw- en woonrijp maken (door de ontwikkelaar of door de gemeente), de gemeentelijke plankosten (inclusief de kosten voor de planologische procedure) en eventueel de kosten voor de tegemoetkoming van planschade. De kosten kunnen eventueel ook buiten de grens van het exploitatiegebied gemaakt worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan compenserende milieumaatregelen.
2. Gebiedsoverstijgende kosten: Het gaat hierbij om kosten die van dienst zijn en/of betekenis hebben voor meerdere exploitatiegebieden en mogelijk ook dienstbaar zijn aan de bestaande kern. Het gaat hierbij om drie soorten gebiedsoverstijgende kosten:

a) Gebiedsoverstijgende bijdrage aan de grondexploitatie ook wel "bovenwijkse voorzieningen genoemd". Dit zijn werken en maatregelen zoals gedefinieerd in de kostensoortenlijst (art 6.2.3 t/m 6.2.4 Bro) die niet alleen voor het specifieke exploitatiegebied betekenis hebben, maar ook voor andere nieuwe exploitatiegebieden en/of voor de bestaande stad. Het gaat om voorzieningen zoals omschreven in art 6.2.5 Bro ofwel fysieke ingrepen, activiteiten, werken zoals wegen riolering, parkeerplaatsen e.d. Dus geen stichtingskosten van gebouwen behoudens die voor openbaar vervoer of gebouwde parkeervoorzieningen.
b) Bovenplanse kosten. Het gaat hierbij om de mogelijkheid uit art 6.13.7 Wro om langs publiekrechtelijke weg tekorten en overschotten tussen exploitatiegebieden te verrekenen. Het is het verevenen tussen "zoet" en "zuur". Tussen de gebieden dient dan wel enige functionele samenhang te zijn. Bijvoorbeeld doordat in een gebied meer sociale woningbouw gerealiseerd wordt dan een ander gebied. Of nieuwe bedrijventerreinen dienen bij te dragen aan verpauperde terreinen. Het gaat om een bijdrage aan het geheel en niet specifiek aan een infraproject. Op het moment dat deze kosten via een anterieure overeenkomst verhaald worden, dan worden ze een "bijdrage ruimtelijke ontwikkeling" (6.24 Wro) genoemd. Dit omdat in het private traject de PPT criteria (Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit) niet van toepassing zijn.
c) Financiële bijdrage aan Ruimtelijke ontwikkelingen (RO bijdrage). In het anterieure spoor kan een gemeente op basis van art 6.24 Wro iets extra's vragen bovenop de kostensoortenlijst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bijdrage in de stichtingskosten van een maatschappelijke of culturele instelling.

Voor de gemeente Druten ligt het voor de hand om in ieder geval de gebiedseigen kosten te verhalen en daar waar relevant een gebiedsoverstijgende bijdrage te vragen. De gemeente Druten heeft verder een 'Nota Bovenwijkse voorzieningen'. Deze nota blijft van

toepassing en zal worden toegepast naast het verhalen van de gebiedseigen kosten met daarbij de eventuele gebiedsoverstijgende bijdrage.

2.4. Wat zijn gebiedseigen kosten?

De gebiedseigen kosten kunnen onderverdeeld worden in de ambtelijke begeleidingskosten, inclusief de kosten voor de ruimtelijke procedure en kosten die nodig zijn voor de realisatie en aanpassingen in het openbaar gebied (bouw- en woonrijp maken, bodemsanering, onderzoeken e.d.). Tot slot valt ook planschade en eventueel andere schades onder de gebiedseigen kosten. Deze mogelijke kosten kunnen anterieur worden doorgelegd naar de initiatiefnemers van het plan.

Onder de gebiedseigen kosten wordt onder andere de kosten bedoeld welke het ambtelijk apparaat moet maken ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze kosten kunnen berekend worden door middel van de landelijke Plankostenscan. Dit is een instrument bedoeld om de kosten voor de ambtelijke inzet te bepalen, uitgaande van een exploitatieplan. De wettelijke Plankostenscan schrijft voor hoeveel plankosten de gemeente maximaal kan verhalen voor welke gemeentelijke disciplines. De plankostenscan is een rekenmodel waarbij uitgegaan wordt van landelijke gemiddelden van plankosten. De plankostenscan geeft dan ook een goed beeld van de daadwerkelijke kosten. Het is in die zin de ondergrens van de plankosten die een gemeente bij de initiatiefnemer in rekening kan brengen. Door gebruik te maken van de plankostenscan wordt op een objectieve manier de ambtelijke kosten in beeld gebracht en verrekend.

Naast ambtelijke kosten kunnen anterieur ook kosten voor aanpassing van de openbare ruimte worden verhaald. Bij veel projecten zijn aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk om het plan te realiseren. De mate waarin dat gebeurt verschilt echter. Soms zijn er maar een paar aanpassingen nodig en soms wordt er helemaal geen nieuwe openbare ruimte gecreëerd. De gemeente brengt de totale kosten in beeld binnen en buiten het projectgebied. Deze kosten worden vervolgens in rekening gebracht bij de initiatiefnemer als de gemeente de openbare ruimte zelf aanlegt of er wordt in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer dit doet op eigen kosten. Uitgangspunt is dat alle kosten binnen en buiten het projectgebied die alleen worden gemaakt als gevolg van het project voor 100% in rekening worden gebracht. Voor werkzaamheden waar niet alleen het project voordeel voor heeft maar ook de rest van de gemeente geldt dat deze kosten in redelijkheid verdeeld worden tussen het project en de rest. Voorbeeld hiervan is een bestaande straat die door het project aangepast moet worden, maar waar ook de overige woningen in deze straat van profiteren. In dergelijke situaties kan door de gemeente een verdeelsleutel van deze kosten worden bepaald.

2.5. Kleine bouwplannen

Voor kleine bouwplannen heeft de wetgever een aparte regeling ten aanzien van kostenverhaal opgesteld. De regeling is te vinden in artikel 5 van de regeling plankosten exploitatieplan. In genoemd artikel wordt aangegeven wat onder kleine bouwplannen verstaan wordt en welke bedragen aan kosten verhaald worden. De reden voor de wetgever om kleine bouwplannen apart te definiëren is gelegen in het feit dat de reguliere berekeningen voor plankosten niet goed toepasbaar zijn op kleine bouwplannen. De bedragen die uit de berekening komen zijn onevenredig hoog. Vandaar dat er vaste bedragen zijn opgenomen in artikel 5 van de regeling plankosten exploitatieplan.

Artikel 5. Plankosten kleine plannen

In afwijking van de artikelen 3 en 4 bedraagt het bedrag van de plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de producten en activiteiten, genoemd in onderdeel 4.2₄ van tabel 1 van de bijlage:

o *a. € 6.000,– bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een brutovloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m2,*
o *b. € 8.000,– bij een bouwplan voor:*
- *1°. de bouw van één woning,*
- *2°. de bouw van één hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m2, met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,*
- *3°. een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m2 bruto-vloeroppervlakte van een gebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of een uitbreiding met niet meer één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,*
- *4°. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan één woning,*
- *5°. kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m2 en niet meer dan 10.000 m2, of*
- *6°. een verbouwing als bedoeld in artikel 6.2.1, onderdeel d of e, van het Besluit,*

o *c. € 9.500,– bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een brutovloeroppervlakte van ten minste 10.000 m2 en niet meer dan 30.000 m2.*

Het ligt in de rede om voor ruimtelijke projecten in Druten gebruik te maken van artikel 5 van de regeling plankosten exploitatieplan. Er staat bijvoorbeeld dat voor de bouw van één woning ten hoogste € 8000,-- kan worden verhaald.

In de wet zijn een aantallen situaties/gevallen opgenomen waarin de gemeente niet verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen (de uitzonderingen op artikel 6.12 lid 1 Wro zijn vermeld in artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1.a Bro). In deze gevallen kan de gemeente het kostenverhaal niet afdwingen. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst behoort wel tot de mogelijkheden, maar is niet afdwingbaar. Het gaat om de volgende gevallen:

- Bouwplannen waar geen verhaalbare kosten zijn (anders dan de kosten die via leges verordeningen verhaald worden);
- Plannen waar de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000.
- Plannen waarbij de verhaalbare kosten uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte (inrit) of op de nutsvoorziening.

In deze gevallen zullen de door de gemeente gemaakte kosten in ieder geval in rekening worden gebracht conform de legesverordening. Daar waar dit nodig wordt geacht zal getracht worden om toch een overeenkomst af te sluiten. Voor de goede orde, de verhaalbare kosten voor woningbouwplannen van één of meer woningen vallen hier niet onder, omdat de verhaalbare kosten hier meer dan €10.000 kunnen zijn. Daarnaast zijn bouwplannen van één of meer woningen een aangewezen bouwplan.

3. Grond- en exploitatiebeleid van de gemeenten Druten

3.1. grondbeleid gemeente Druten

Voor de gemeente Druten geldt dat zij overwegend een passief grondbeleid voeren. Dit betekent dat de gemeente veelal terughoudend is bij de verwerving van gronden en dit aan de markt overlaat. Bij passief grondbeleid (ook wel faciliterend Grondbeleid genoemd) stelt de gemeente de kaders (in de vorm van een bestemmingsplan) voor de ontwikkeling vast, maar zijn derden (zoals ontwikkelaars of woningcorporaties) verantwoordelijk voor de realisatie. Bij faciliterend Grondbeleid zijn de gemeentelijke investeringen en dus risico's beperkt.

In Druten is het gebruikelijk om het kostenverhaal privaatrechtelijk te regelen en niet publiekrechtelijk middels een exploitatieplan. Tot op heden is het altijd gelukt om privaatrechtelijk een (anterieure) overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemers van (woning)bouwplannen. Het ligt in de rede om deze werkwijze te continueren, ook straks als de Omgevingswet in werking is getreden. Het exploitatieplan kan als vangnet gebruikt worden wanneer de gemeente er niet uitkomt met een private partij.

Voorwaarde om een bestemmingsplan of een daaraan gelijk te stellen plan in procedure te brengen is het sluiten van een anterieure overeenkomst (oftewel het kostenverhaal moet geregeld zijn). De gemeente Druten heeft hiervoor een standaarddocument opgesteld die als basis gebruikt wordt. Er is een modelovereenkomst voor de grote en de kleinere plannen. In de modelovereenkomst is onder andere een artikel opgenomen over het kostenverhaal. Op basis van het soort plan kunnen de kosten berekend worden. Feitelijk zijn dit de kosten voor het bouw- en woonrijp maken (door de ontwikkelaar of door de gemeente), de gemeentelijke plankosten (inclusief de kosten voor de planologische procedure) en eventueel de kosten voor de tegemoetkoming van planschade. In de praktijk van Druten komt het bijna niet voor dat de gemeente gronden bouw- en woonrijp maakt. Blijft over de gemeentelijke plankosten en de planschade. Het ligt in de rede om deze beide zaken goed te regelen in de anterieure overeenkomst.

3.2. Nota Bovenwijkse voorzieningen

De gemeente Druten heeft een Nota bovenwijkse voorzieningen. Op basis van dit door de gemeenteraad vastgesteld beleid verhaalt de gemeente Druten kosten voor bovenwijkse voorzieningen op individuele woningbouwprojecten. De bijdrage die wordt gevraagd is afhankelijk van de soort woning. Voor een vrij sectorwoning wordt in principe een bijdrage gevraagd van € 3800 per woning. Voor sociale koop (tot € 310.000), sociale huur en middeldure huur wordt een bijdrage gevraagd per m2. Alle ontvangen bedragen voor bovenwijkse voorzieningen worden gestort in de daartoe ingestelde reserve stadsuitleg. De raad beslist vanuit haar budgetrecht over de uitvoering van de bovenwijkse voorzieningen. Dit gebeurt dus in relatie met de reserve stadsuitleg. De gemeenteraad van Druten heeft bij de vaststelling van de ‘Nota Bovenwijkse voorzieningen’ een lijst met investeringen vastgesteld die in aanmerking komen voor een bijdrage. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om deze lijst aan te vullen met nieuwe voorzieningen.

3.3. Legesverordening Druten

Het is de bedoeling dat de gemeente Druten de gebiedseigen kosten gaat verhalen op de ontwikkelaar/initiatiefnemer. Ook de kosten voor de ruimtelijke procedure vallen onder deze gebiedseigen kosten. Op basis van de legesverordening van de gemeente Druten worden kosten in rekening gebracht voor de ruimtelijke procedure. Voor een

bestemmingsplanprocedure bijvoorbeeld wordt een bedrag van € 15.158,70 gerekend (legesverordening gemeente Druten van 2022). Deze leges zijn sec bedoeld om de kosten voor de ruimtelijke procedure te dekken. De exploitatiebijdrage die de gemeente gaat vragen bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld de ambtelijke begeleidingskosten bij een ruimtelijke ontwikkeling. Hier worden niet de kosten voor de ruimtelijke procedure in meegerekend. Deze kosten worden conform de legesverordening separaat geheven.

4. Basisafspraken voor het kostenverhaal voor Druten

4.1. Kostenverhaal voor de gemeente Druten

Zoals aangeven zijn gemeenten verplicht om het kostenverhaal te regelen. We gaan bij de grotere woningbouwplannen de plankosten berekenen middels de plankostenscan die onderdeel is van de 'regeling plankosten exploitatie 2017'. Op deze manier kan op een transparante en eerlijke manier de kosten worden verhaald. Voor de kleine (woning)bouwplannen zal deze regeling niet gebruikt worden. Voor de kleine woningbouwplannen tot en met 2 woningen zal een vast bedrag gehanteerd worden. Voor één woning wordt een bijdrage van € 4000,-- gevraagd. Voor 2 woningen wordt een bedrag van € 8000,-- gevraagd. Het onderscheid tussen grotere en kleinere woningbouwplannen is mede ingegeven door het onderscheid welke de gemeente Druten maakt voor kleine en grote woningbouwplannen. Voor kleine woningbouwplannen tot en met 2 woningen geldt aldus het gemeentelijk beleid zoals is geformuleerd in het 'Toestingskader woningbouwinitiatieven gemeente Druten' een ander afwegingskader.

De reden om voor kleinere plannen een vast bedrag te hanteren heeft meerdere redenen. Ten eerste geeft een vast bedrag duidelijkheid binnen zowel de eigen organisatie als bij initiatiefnemers. Een groot deel van de nieuwe bestemmingsplannen hebben betrekking op kleine bouwplannen. Door vaste bedragen te hanteren wordt tijd bespaard en discussie voorkomen. Een andere reden om voor kleine (woning)bouwplannen een vast bedrag te hanteren heeft te maken met het feit dat de reguliere berekeningen voor plankosten niet goed toepasbaar zijn voor kleine bouwplannen. De bedragen die op deze manier worden berekend zijn onevenredig hoog. Het is niet wenselijk om deze 'kleine' initiatieven te zwaar te belasten.

De afspraken ten aanzien van het verhalen van de plankosten staat los van de 'nota Bovenwijkse voorziening' zoals deze voor de gemeente Druten geldt. De kosten die worden verhaald middels de nota bovenwijkse voorzieningen hebben niet als doel om de ambtelijke kosten te verhalen, maar hebben als doel om een bijdrage te vorderen ten behoeve van andere ruimtelijke projecten binnen de gemeente met een bovenwijks karakter. Deze projecten worden concreet benoemd in de nota bovenwijkse voorzieningen.

4.2. De afspraken op een rijtje

Ten aanzien van het kostenverhaal zal in de gemeente Druten conform de volgende regels/afspraken gewerkt gaan worden:

- De kosten bij een ruimtelijke ontwikkeling worden bij voorkeur verhaald door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst, met als eventuele achtervang het vaststellen van een exploitatieplan;
- Bij het anterieure kostenverhaal wordt voor het bepalen van de hoogte van de plankosten gebruik gemaakt van de 'regeling plankosten exploitatieplan';

- In de anterieure overeenkomst wordt ook een bepaling opgenomen waarin wordt vastgelegd dat initiatiefnemers het volledig door de gemeente te betalen bedrag aan planschade, ten gevolge van het initiatief, aan de gemeente betaald.
- De legesverordening blijft van toepassing. Dit betekent dat initiatiefnemers naast de exploitatiebijdrage voor een plan ook de leges die bij een ruimtelijke procedure hoort, moet betalen;
- Voor kleine bouwplannen wordt het bepaalde in artikel 5 van de regeling plankosten exploitatieplan toegepast;
- Voor de kleine woningbouwplannen tot en met 2 woningen zal een vast bedrag gehanteerd worden. Voor een bouwplan van één woning wordt een standaard bijdrage van € 4000,-- gevraagd (prijspeil 2022). Voor een bouwplan van twee woningen wordt een bedrag van € 8000,-- gevraagd (prijspeil 2022);
- De vaste bedragen die worden gehanteerd voor kleine woningbouwplannen zal jaarlijks worden geïndexeerd;
- De betaling van de exploitatiebijdrage bij kleine woningbouwplannen zal binnen 4 weken na ondertekening van de overeenkomst moeten plaatsvinden. Ook bij grotere bouwplannen heeft het de voorkeur om de anterieure bijdrage zo snel mogelijk te innen, maar is er meer ruimte voor maatwerk;
- De Nota Bovenwijkse Voorzieningen van de gemeente Druten blijft bestaan naast de afspraken ten aanzien het verhalen van de plankosten zoals in deze notitie is beschreven.

4.3. Mogelijkheden om af te wijken

Niet alle plannen/initiatieven zijn over één kam te scheren. Het blijft maatwerk. Afwijken kan om die reden indien dat gewenst is. Het college van B&W heeft de bevoegdheid om in bijzondere gevallen door middel van een collegebesluit af te wijken van de in deze notitie vermelde afspraken en werkwijze.

4.4.Omgevingswet

In de Omgevingswet verandert de regelgeving op het gebied van kostenverhaal op sommige punten. De hoofdlijnen voor het via de privaatrechtelijke weg verzekeren van het kostenverhaal komen in grote lijnen overeen met hetgeen in de Wro is geregeld. Het publiekrechtelijk kostenverhaal verandert daarentegen aanzienlijk.

Omdat de hoofdlijnen via de privaatrechtelijke weg verzekeren van het kostenverhaal in de Omgevingswet niet noemenswaardig verandert zal de beleidsnotitie voor het Kostenverhaal van de gemeente Druten straks ook worden toegepast onder de Omgevingswet.

4.5 Inwerkingtreding

Deze beleidsnotitie treedt in werking op de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.