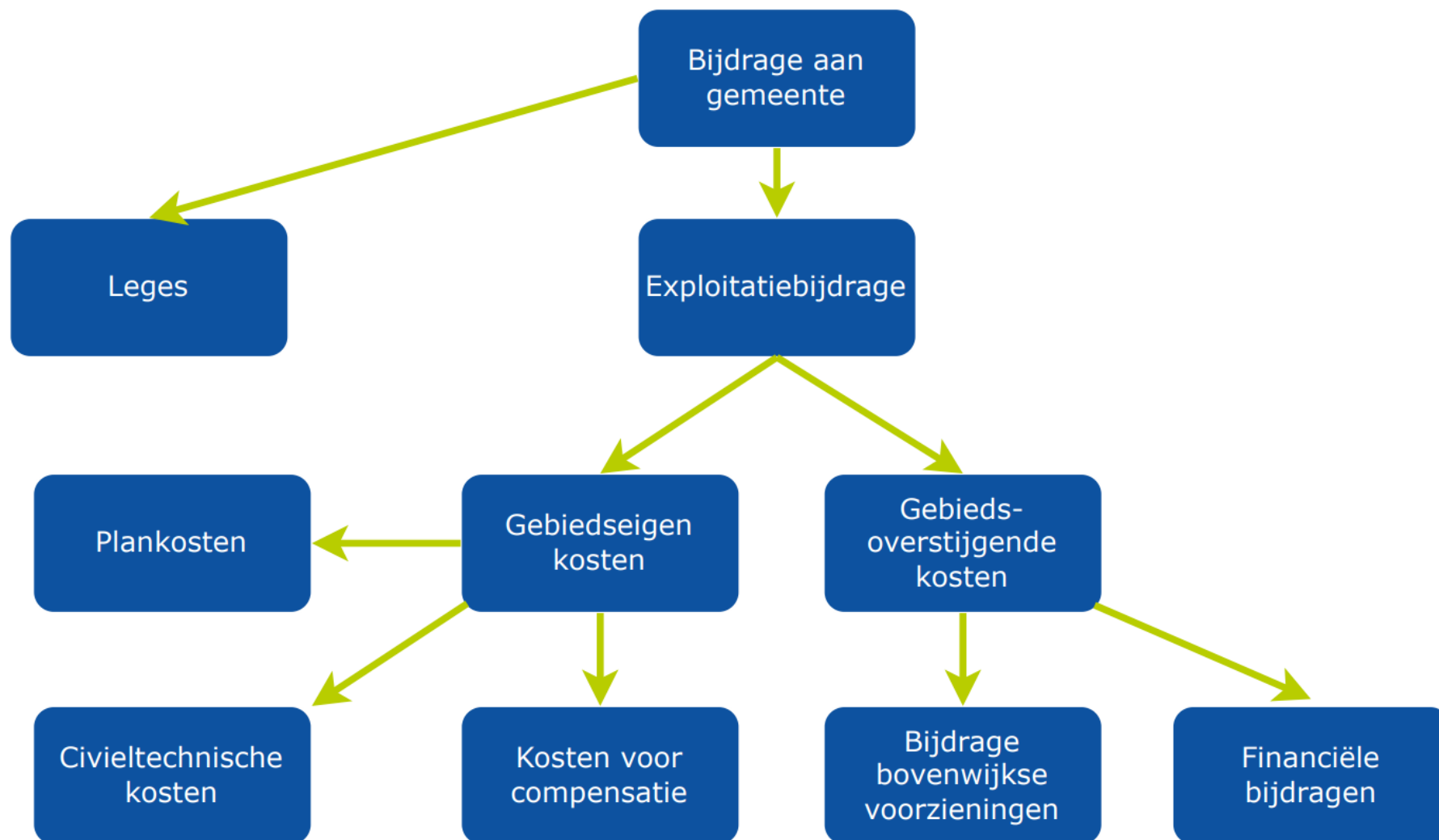


Brochure kostenverhaal 2024



Waarom een Brochure Kostenverhaal?

U wilt bouwen, maar uw bouwplan past niet binnen het omgevingsplan? In deze Brochure Kostenverhaal leest u waar u als initiatiefnemer allemaal rekening mee moet houden.

In deze brochure geven wij inzicht in de manier waarop wij als gemeente omgaan met bouwplannen die niet passen binnen het omgevingsplan. Onder bepaalde voorwaarden kunnen wij meewerken aan een nieuw kader voor uw bouwplan. Hierbij kijken wij of en hoe uw bouwplan bijdraagt aan de ambities van gemeente Laarbeek. Een belangrijke voorwaarde is dat de kosten die de gemeente Laarbeek maakt voor uw bouwplan, betaald worden door u - de initiatiefnemer. De gemeente is wettelijk verplicht om deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Dit heet Kostenverhaal. Hoe dat in zijn werk gaat en welken kosten u moet betalen, leest u in deze brochure.

Procesbeschrijving ruimtelijke initiatieven

Stap 1: Dien uw principeverzoek in

Bij plannen om woningen, terrein of bebouwing te veranderen, die niet in het omgevingsplan passen, moet u een principeverzoek indienen. Het principeverzoek wordt dan behandeld en hieruit vloeit een principebesluit. Bij een positief principebesluit gaat de gemeente Laarbeek in de basis akkoord met uw principeverzoek. Hierna dient u een aanvraag in bij de intake- en omgevingstafel. Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek betaalt u leges.

Meer informatie over principeverzoeken en de legeskosten kunt u vinden op www.laarbeek.nl/principeverzoek.

Stap 2: Dien uw aanvraag in voor ruimtelijk besluit

Bij een principebesluit waarin door de gemeente is uitgesproken dat zij onder voorwaarden akkoord is, kunt u doorgaan met de volgende stap. De volgende stap is het indienen van een aanvraag bij de intake- en omgevingstafel om het benodigde ruimtelijke besluit te krijgen. De informatie die u dient aan te leveren bij de aanvraag zal met u worden gecommuniceerd in de brief bij het principebesluit.

Het krijgen van een positief principebesluit betekent niet dat uw bouwplan met zekerheid doorgaat. Het ruimtelijke besluit moet namelijk nog genomen worden door het bestuur (college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad). De gemeente bereidt de ruimtelijke procedure voor en legt uw bouwplan ter beoordeling aan het bestuur. Deze inspanningsverplichting wordt tevens vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Een anterieure overeenkomst wordt altijd getekend vóórdat het ruimtelijk besluit wordt genomen.

Voor projecten vanaf 20 woningen wordt een voorschotbijdrage bij u in rekening gebracht. Indien er overige functies worden gerealiseerd, zal per project de afweging worden gemaakt of een voorschotbijdrage bij u in rekening wordt gebracht. De hoogte van deze voorschotbijdrage is een vast bedrag ter hoogte van €10.000,- of €25.000, afhankelijk van de omvang en mate van complexiteit van het initiatief. Indien de hoogte van het voorschot ontoereikend is om te komen tot een overeenkomst, kan tevens een tweede voorschot bij u in rekening worden gebracht. Deze voorschotbijdrage zal in mindering worden genomen op de door u verschuldigde exploitatiebijdrage in de anterieure overeenkomst.

Stap 3: Vastleggen afspraken in anterieure overeenkomst

Bij de uiteindelijke vaststelling van het ruimtelijke besluit worden inhoudelijke kaders en eisen aan uw bouwplan gesteld, bijvoorbeeld de welstandseisen of beeldkwaliteit. De gemeente zal tevens meedenken over mogelijk om duurzaam te bouwen en hoe uw bouwplan bijdraagt aan de gemeentelijk ambities.

Verder worden afspraken gemaakt over de exploitatiebijdrage die u betaalt aan de gemeente. Met de exploitatiebijdrage verzekerd de gemeente het kostenverhaal voor de kosten die zij maakt ten behoeve van uw bouwplan. Denk bijvoorbeeld aan kosten voor de ontsluiting van het bouwplan, plankosten, enzovoorts. Afhankelijk van uw bouwplan is mogelijk een fondsbijdrage voor gebiedsoverstijgende verschuldigd. Alle afspraken met betrekking tot uw bouwplan en kostenverhaal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Welke kosten moet ik betalen?

Welke kosten kunt u als initiatiefnemer verwachten om uw bouwplan mogelijk te maken?

1. Leges

Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek bent u leges verschuldigd. Meer hierover kunt u lezen via www.laarbeek.nl/principeverzoek. Bij kleine bouwplannen kan het voorkomen dat de gemeentelijke kosten volledig gedekt worden door de leges. In deze gevallen zal géén exploitatiebijdrage in rekening worden gebracht. Dit geldt voor bouwplannen met maximaal 2 woningen en waar géén sprake is van aanleg en overdracht van openbaar gebied aan de gemeente.

2. Exploitatiebijdrage

Alle kosten die de gemeente Laarbeek maakt om uw initiatief mogelijk te maken, brengen wij bij u in rekening door middel van een exploitatiebijdrage. Uiteraard bespreken wij deze kosten vooraf met u zodat u niet achteraf met kosten wordt geconfronteerd. Zoals al eerder aangegeven gaat het om de kosten gerelateerd aan uw initiatief en kosten die uw initiatief overstijgen.

A. Kosten gerelateerd aan uw initiatief ("Gebiedseigen kosten")

Categorie	Beschrijving
Plankosten	De hoogte van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten worden bepaald via de plankostenscan conform de Omgevingsregeling.
Sloop- en onderzoekskosten	Dit betreft alle kosten die de gemeente Laarbeek moet maken met betrekking tot onderzoek en sloopwerkzaamheden gerelateerd aan de ontwikkeling.
Bouw- en woonrijp maken	Alle kosten gerelateerd aan de aanleg of aanpassing van de openbare ruimte welke worden veroorzaakt door uw bouwplan.
Nadeelcompensatie (voorheen planschade)	Het uitkeren van nadeelcompensatie en de bijbehorende procedurekosten als gevolg van de wijziging van het ruimtelijke besluit.
Compensatie parkeerplaatsen	Het uitgangspunt is dat parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Als de benodigde parkeerplaatsen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, worden de kosten voor het realiseren van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte volledig bij u in rekening gebracht.

B. Bovenwijkse voorzieningen ("Gebiedsoverstijgende kosten")

In sommige gevallen kan het voorkomen dat er gemeentelijke kosten worden gemaakt die uw gebied overstijgen. Vaak zijn dit infrastructurele ingrepen zoals een wegverbreding of aanleg van een rotonde, waarvan meerdere gebieden profiteren. Deze kosten zullen niet volledig aan u worden doorbelast, maar op basis van de profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria). Enkel de kosten die toerekenbaar zijn aan uw bouwplan zullen aan u worden doorbelast.

C. Financiële bijdragen ("Gebiedsoverstijgende kosten")

Financiële bijdragen hebben betrekking op investeringen buiten het plangebied. Het gaat dan om ontwikkelingen die bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke functies. Bijvoorbeeld fondsen voor investeringen in natuur of voor een evenwichtige verdeling van sociale woningbouw.

Landschapsinvesteringsregeling (LIR) 2017¹

Ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moeten gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving (kwaliteitsverbetering van het landschap). De kwaliteitsverbetering is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het Omgevingsplan. Concreet betekent dit dat een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient te voorzien in een goede landschappelijke inpassing óf een inspanningsverplichting aangaat ten aanzien van de investering in de kwaliteit van het landschap.

Fonds sociale woningbouw (nadere uitwerking)

De mogelijkheden om een fonds sociale woningbouw op te richten in de gemeente Laarbeek worden op dit moment onderzocht. Een fonds sociale woningbouw moet bijdragen aan een evenwichtige samenstelling van de sociale woningbouwvoorraad in de gemeente Laarbeek.

¹ Voor meer informatie, zie: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-75766.pdf>