

Raadsvoorstel

Voorloper

Onderwerp	Vaststellen Nota Bovenwijkse voorzieningen gemeente Druten
Datum collegebesluit	18 december 2018
Datum presidium	
Portefeuillehouder	A. Springveld
Behandelend team	Team Gebiedsinrichting en Milieu
Behandelend ambtenaar	W. Wolters
Deadline	
• <i>Uiterlijke datum raadsbesluit</i>	31 januari 2019
• <i>(Financiële en / of juridische) gevolgen van niet halen deadline</i>	

Bijlagen	
Digitaal beschikbaar	<ul style="list-style-type: none">• Raadsvoorstel van: 31 januari 2019• Raadsbesluit van: 31 januari 2019
	<ul style="list-style-type: none">• Overige bijlagen: Nota Bovenwijkse voorzieningen gemeente Druten
	<i>De bovenstaande documenten zijn digitaal beschikbaar op: www.druten.nl (bestuur > gemeenteraad > agenda's)</i>
Ter inzage	
	<i>Alle (openbare) documenten liggen tevens ter inzage in de Raadskamer op het gemeentehuis.</i>

Onderwerp	Vaststellen Nota Bovenwijkse voorzieningen Gemeente Druten
Voorstel:	
1. de Nota Bovenwijkse voorzieningen gemeente Druten vast te stellen.	

Samenvatting:

Als een initiatiefnemer een bouwplan wil realiseren dat genoemd is in de Wet ruimtelijke Ordening (Wro) en hiervoor een “ruimtelijk besluit” (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is, dan is de gemeente verplicht om de kosten die zij daarvoor maakt te verhalen op de initiatiefnemer. Een van de kostensoorten betreft die voor de aanleg van openbare voorzieningen die niet alleen van nut zijn voor het plangebied van de initiatiefnemer, maar ook voor andere plangebieden.

Deze voorzieningen worden aangeduid als bovenwijkse voorzieningen. Teneinde initiatiefnemers van bouwprojecten vooraf duidelijkheid te geven over de kosten die de gemeente voor deze voorzieningen in rekening zal brengen, is er een nota bovenwijkse voorzieningen opgesteld.

Inleiding

De Wro verplicht gemeenten tot kostenverhaal bij particuliere bouwiniciatieven. Daartoe biedt de wet een basis om overeenkomsten te sluiten op het gebied van kostenverhaal en locatie-eisen te stellen bij te ontwikkelen gebieden. Één van de aspecten die een rol speelt bij het kostenverhaal zijn de bovenwijkse voorzieningen. Het betreft hier veelal infrastructurele projecten.

Op grond van de Wro kan de gemeente de kosten verhalen en daarmee dit soort voorzieningen mede betalen. Het grootste deel van de kosten van dit soort voorzieningen betaalt de gemeente echter uit eigen grondexploitaties, subsidies (incidenteel) en de algemene middelen.

Uit de hiervoor genoemde verplichting tot kostenverhaal volgt dat een ruimtelijk besluit voor een bouwplan pas geëffectueerd kan worden wanneer het kostenverhaal verzekerd is. Daarom dient er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te zijn gesloten voordat de planologische procedure in gang wordt gezet.

Indien de kosten van een ruimtelijke ontwikkeling niet door middel van anterieure overeenkomst zijn overeengekomen, is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Met een exploitatieplan kan de gemeente de kosten dwingend verhalen op de initiatiefnemer.

Teneinde initiatiefnemers van bouwprojecten vooraf duidelijkheid te geven in de kosten die de gemeente voor deze voorzieningen in rekening zal brengen, is er thans een nota bovenwijkse voorzieningen opgesteld.



Raadsvoorstel

De nota bestaat uit drie delen:

- Deel 1 beschrijft het kader en de beleidsuitgangspunten, waarvan de bevoegdheid tot vaststelling bij uw raad ligt. Dit deel wordt elke 4 jaar herzien (voor zover nodig).
- Deel 2 is het investeringsplan. Hierin worden de bovenwijkse voorzieningen concreet benoemd en de kosten ervan begroot. Dit is het uitvoeringsdeel; het opstellen daarvan en het up to date houden van de kostenbegrotingen is voorbehouden aan het college en zal jaarlijks (of zoveel vaker als nodig is) gebeuren.
Overigens ligt de uiteindelijke beslissing om de in het investeringsplan genoemde voorzieningen te realiseren bij uw raad.
- Deel 3 bevat de tarieven voor de bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en zal jaarlijks door uw raad worden vastgesteld, gelijktijdig met de belastingtarieven.

Eerder genomen besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen (raads)besluiten
18-12-2018	Collegebesluit tot laten vaststellen onderhavige nota door raad

Doel/meetbaar effect

Het doel van dit besluit is de vaststelling van een nota die een actuele beleidsmatige en financiële onderbouwing geeft van de in rekening te brengen bijdragen bovenwijks op basis van een transparant systeem.

Argumenten

1.1. Deze nota biedt zowel de gemeente als de initiatiefnemer van een bouwontwikkeling voordelen.

Hoewel het vaststellen van een nota bovenwijkse voorzieningen niet verplicht is, heeft ervaring geleerd dat het verkrijgen van een duidelijke, transparante en werkbare regeling voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen aan alle betrokken partijen voordelen biedt. Als er voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling duidelijkheid is over de kosten voor bovenwijkse voorzieningen die de gemeente in rekening zal brengen, kan de initiatiefnemer daar rekening mee houden, zal er eerder tot een overeenkomst kunnen worden gekomen en zal dit geen beletsel meer vormen voor het vaststellen van een ruimtelijke besluit (b.v. een bestemmingsplanwijziging) door de gemeente.

Het sluiten van een exploitatieovereenkomst biedt zowel voor de gemeente als voor de initiatiefnemer voordelen boven een exploitatieplan.

Een overeenkomst kost veel minder tijd dan het opstellen van een exploitatieplan. Beide partijen zijn gebaat bij tijdswinst. Daarbij is een overeenkomst voor de initiatiefnemer voordeliger, omdat het opstellen daarvan relatief goedkoop is. Het opstellen van een exploitatieplan is een over het algemeen tijdrovende en gecompliceerde klus, die veelal wordt gedaan door een gespecialiseerd bedrijf. Dit stelt de initiatiefnemer voor extra (door de gemeente te verhalen) kosten.



Raadsvoorstel

1.2. De hoogte van de bijdragen is onzes inziens redelijk.

De tarieven zijn zodanig dat deze geen extra druk leggen op de grondexploitaties van ontwikkelende partijen en derhalve geen invloed hoeven hebben op de voortvarendheid waarmee woningbouwprojecten kunnen worden doorgezet.

Kanttelingen

In de situatie dat de gemeente op een ontwikkellocatie de gronden in eigendom heeft en deze gronden zelf bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft (traditioneel ontwikkelmodel), zijn de hier genoemde exploitatieovereenkomst en exploitatieplan niet van toepassing.

De kosten die met de ontwikkeling samenhangen, inclusief de kosten van bovenwijkse voorzieningen die de gemeente maakt worden dan immers in de uitgifteprijs van de grond verdisconteerd.

Financiën

Deze nota heeft geen direct effect op de gemeentefinanciën. Het gaat om de voorgenomen voeding van- en onttrekkingen aan de reserve Stadsuitleg. Voor de daadwerkelijke onttrekkingen uit de reserve is en blijft separate besluitvorming door uw raad noodzakelijk.

Uitvoering

Planning

Na vaststelling door uw raad treedt deze nota in werking direct na publicatie op de website van de gemeente Druten. Op alle exploitatieovereenkomsten die worden gesloten na inwerkingtreding, is deze nota van toepassing.

Communicatie

zie "Argument 1.1." en "Planning".

Evaluatie/controle

Zie "Inleiding".

Burgemeester en wethouders van Druten,
de secretaris,

de burgemeester,

Mr.drs. A.J.E.M. Buise-Jansen
