



Heemstede

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 maart 2024

Zaaknummer : 1232785
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Vaststellen Nota Kostenverhaal Heemstede 2024

Kernboodschap

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om het verhaal van de gemeentelijke kosten te verzekeren, als zij ruimtelijke ontwikkelingen c.q. bouwplannen mogelijk maken. Het gaat om kosten voor de ambtelijke inzet en daarnaast de gebiedseigen en de gebiedsoverstijgende kosten voor de openbare ruimte. De 'Nota Kostenverhaal Heemstede 2024' maakt op transparante wijze inzichtelijk hoe de gemeente haar kostenverhaal vormgeeft. De raad wordt gevraagd deze nota vast te stellen.

Besluit B&W

1. De raad voor te stellen de Nota Kostenverhaal Heemstede 2024 (bijlage) vast te stellen;
2. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

Besluit raad

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024;

Besluit:

De Nota Kostenverhaal Heemstede 2024 (bijlage) vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or) in werking getreden. Deze regelgeving vormt het wettelijk kader waarmee gemeenten de kosten bij de in het Ob aangewezen (bouw)activiteiten kunnen verhalen, innen of aanvragen.

Bevoegdheid

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van de Omgevingswet (Ow), Afdeling 13.6 'Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen' en het Omgevingsbesluit Artikel 8 e.v.

Bestuurlijke achtergrond

Heemstede is een aantrekkelijke, groene woongemeente. Dit willen we graag zo houden, voor iedereen. We vinden het dan ook belangrijk dat we als gemeente aan de slag gaan om vanuit een regierol onze ambities uit de Woonvisie samen met strategische woonpartners, zoals ontwikkelaars en woningbouwcorporaties, meer sociale en betaalbare woningen te realiseren.

De gemeente moet voor haar ambities ook inspanningen leveren, zoals het bekostigen van ambtelijke ondersteuning en eventuele aanpassingen in het openbaar gebied voor specifieke bouwplannen. Bij initiatieven van marktpartijen faciliteert de gemeente de bouwplannen (in de Omgevingswet ook wel 'aangewezen activiteiten' genoemd). Voor deze inzet zijn gemeenten verplicht om kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De Nota Kostenverhaal Heemstede 2024 (hierna: Nota) beschrijft op welke manier de gemeente Heemstede het kostenverhaal gaat toepassen.

De voorliggende Nota (bijlage) geeft het kader voor het kostenverhaal. Zo is het voor initiatiefnemers van een bouwplan helder welke kosten de gemeente aan hen gaat doorrekenen.

Motivering

Argumenten

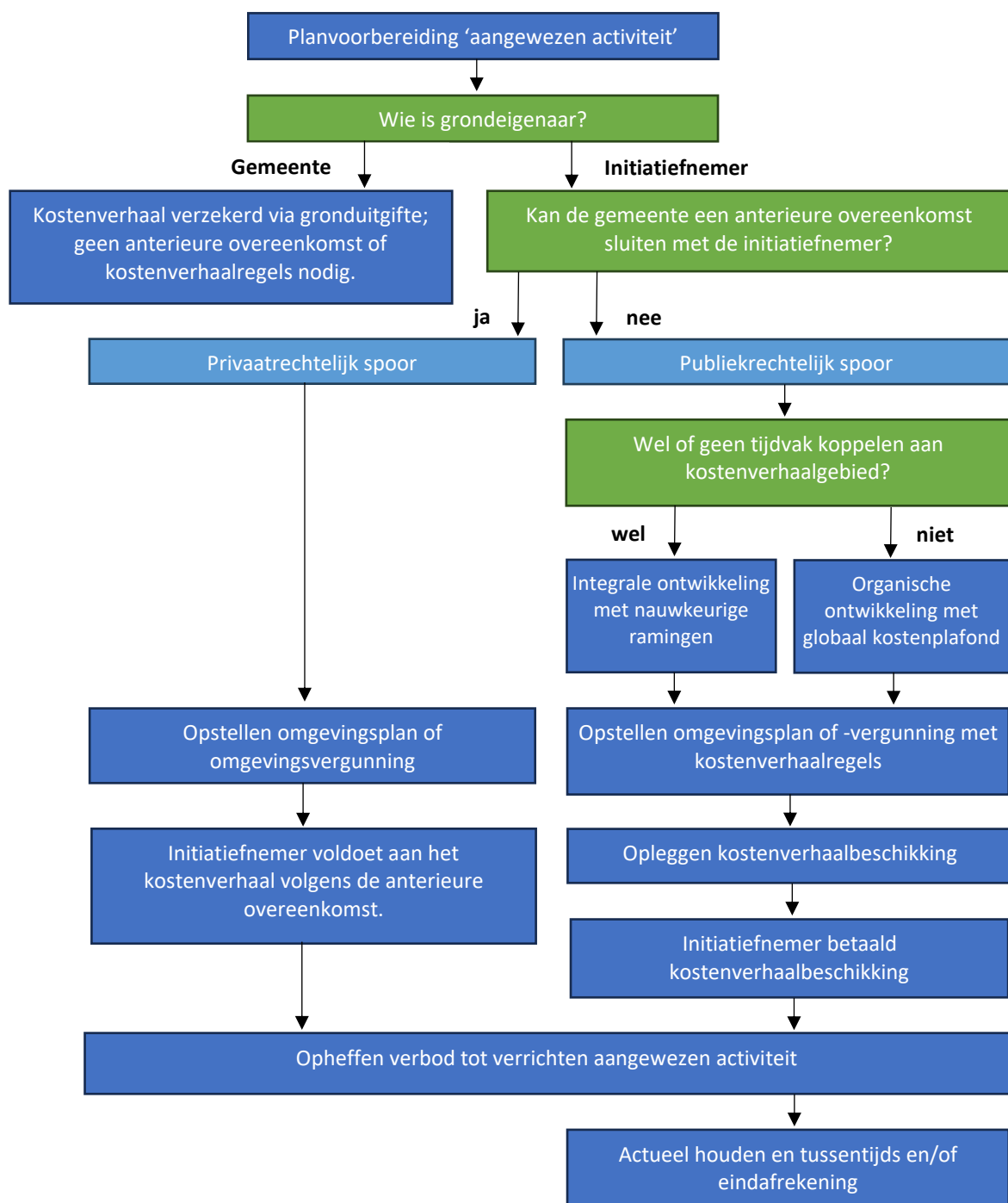
De Nota maakt op een transparante wijze inzichtelijk hoe de gemeente haar kostenverhaal toepast.

Deze nota geeft op hoofdlijnen het kader voor het verhalen van kosten bij een ruimtelijke ontwikkeling (met name bij grotere nieuwbouwprojecten). De nota is van toepassing op het hele grondgebied van gemeente Heemstede. Op die manier wordt voor iedereen duidelijk op welke wijze er moet worden gehandeld bij het kostenverhaal en is er sprake van transparantie over de te verhalen bedragen.

Voor de duidelijkheid: bij de behandeling van kleine bouwplannen verhaalt de gemeente haar kosten (vooral voor de ambtelijke inzet) door toepassing van leges. Deze leges zijn gespecificeerd in de legesverordening en gaan uit van vaste bedragen.

Gemeentelijke uitvoering van wetten en regels over kostenverhaal

In de Nota is de gemeentelijke uitvoering en interpretatie van wetten en regels over kostenverhaal bij derden uitgewerkt op basis van de uitgangspunten van de Omgevingswet (Ow). Een gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op initiatiefnemers, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor (weergegeven in onderstaand stroomschema).



Figuur: Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking gemeente Heemstede)

In de Nota is de beleidskeuze neergelegd dat de gemeente Heemstede zoveel mogelijk kiest voor het privaatrechtelijke spoor, dus via het afsluiten van anterieure overeenkomsten. Een overeenkomst geeft zowel de gemeente als de initiatiefnemer de gewenste contractvrijheid en flexibiliteit. Als partijen in de anterieure fase geen overeenstemming kunnen bereiken over het kostenverhaal, dan krijgen ze te maken met het publiekrechtelijke spoor. In dat geval worden kostenverhaalregels opgenomen in het omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften bij een omgevingsvergunning.

De gemeente stelt voor elke ruimtelijke ontwikkeling (aangewezen activiteiten) vast welke kosten verhaald kunnen worden in het desbetreffende kostenverhaalgebied. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is dat maatwerk. De kosten die verhaald kunnen worden, variëren en kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalgebied liggen. Concreet gaat het om twee soorten kosten:

- *gebiedseigen kosten*: dit zijn kosten die nodig zijn om het plangebied van de ontwikkeling bouw- en woonrijp te maken, inclusief gemeentelijke plan- en apparaatskosten, eventuele onderzoeken en nadeelcompensatie;
- *gebiedsoverstijgende kosten*: dit zijn kosten die spelen bij grote integrale gebiedsontwikkelingen waarin de gemeente kan bepalen dat er bijdrage wordt gevraagd voor investeringen die buiten het plangebied liggen, zogenaamde Bovenwijkse voorzieningen.

In hoofdstuk 3 van de Nota wordt beschreven hoe de gemeente deze kosten bepaalt, met als uitgangspunt dat alle kosten die de gemeente maakt in verband met de ontwikkeling van het gebied, worden gedragen door de initiatiefnemer.

De gemeente houdt de vrijheid om afwijkende afspraken omtrent kostenverhaal

Het college heeft de bevoegdheid om in uitzonderlijke situaties af te wijken van de Nota. Dit is mogelijk als een ruimtelijke ontwikkeling aantoonbaar bijdraagt aan maatschappelijke meerwaarde, zoals leefbaarheid, sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. De initiatiefnemer is dan wel verplicht om aan te tonen dat de ontwikkeling financieel niet haalbaar is als (een deel van het) kostenverhaal moet worden betaald. In dergelijke gevallen kan het college ervoor kiezen beperkt of geen kosten te verhalen, maar dit vereist een gemotiveerd collegebesluit.

Kanttelingen

Kostenverhaal meenemen in Omgevingsvisie en toekomstige integrale gebiedsontwikkelingen

Omdat een aantal keuzes in de Omgevingsvisie en in de concretisering van toekomstige gebiedsontwikkelingen, zoals het Manpadslaangebied en 't Groot Clooster, nog gemaakt moeten worden, is het mogelijk dat de Nota Kostenverhaal nogmaals aangeboden wordt.

Financiën

Het vaststellen van de Nota heeft geen nadelige financiële gevolgen. Het verplicht de gemeente niet tot (nieuwe) investeringen. Het berekenen van de (te verhalen kosten) is maatwerk en kan dan ook pas bij concretisering van de betreffende projecten specifiek in beeld worden gebracht.

Samenwerking en communicatie

Na vaststelling wordt de Nota gepubliceerd in het (digitale) Gemeentebled. Deze Nota is ook op onze website te vinden (www.heemstede.nl/bekendmakingen en zoek op publicatienummer).

Planning/uitvoering

Na vaststelling van de Nota wordt het kostenverhaal gemakkelijker. Op projectniveau ontstaat voorspelbaarheid en tijdwinst doordat voor iedereen duidelijk is op welke wijze er moet worden gehandeld bij het kostenverhaal.

De Nota zal geactualiseerd moeten worden, zodra daartoe noodzaak ontstaat. Met het vaststellen van deze eerste versie van de Nota en het vastleggen van de daarin gehanteerde uitgangspunten kost actualisatie van de Nota relatief weinig ambtelijke inzet.

Bijlage(n)

1. Nota Kostenverhaal Heemstede 2024