



Samenvatting kostenverhaal wijzigingsplannen Bommelerwaard 2015

Kostenverhaal is een wettelijke verplichting bij het vaststellen van bestemmings-, inpassings- en wijzigingsplannen. Bij kostenverhaal brengt de overheid kosten in rekening voor het planologisch mogelijk maken van bouwplannen. Dat geldt ook voor de wijzigingsplannen van de zeven intensiveringsgebieden voor glastuinbouw in de Bommelerwaard die op dit moment worden gemaakt. Het gaat bij bouwplannen om:

- de bouw van één of meer woningen
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte

Kostenverhaal is niet van toepassing voor de uitbreidingsmogelijkheid van 10% die al in het inpassingsplan (PIP) is vastgelegd.

Overeenkomst of exploitatieplan

Kostenverhaal kan op twee manieren worden uitgevoerd. De ene manier is met een zogeheten exploitatieplan. Een exploitatieplan maakt gebruik van een wettelijke methode van kostenberekening en kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt tegelijk met het wijzigingsplan vastgesteld. Bij deze methode is er geen sprake van gezamenlijke afspraken tussen overheid en de bouwende partij, maar worden de wettelijke richtlijnen gevolgd.

De andere manier om kostenverhaal uit te voeren is het sluiten van een zogeheten anterieure overeenkomst. Dit is een vrijwillige overeenkomst tussen de grondeigenaar en de overheid, voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan. De provincie Gelderland heeft een voorkeur voor het sluiten van dergelijke anterieure overeenkomsten. Als het PHTB grond verkoopt aan een tuinder voor het realiseren van een bouwplan, wordt kostenverhaal meegenomen in de grondprijs.

Voor iedereen gelijk

Omdat de provincie Gelderland de wijzigingsplannen vaststelt, worden anterieure overeenkomsten gesloten tussen grondeigenaren en de provincie. Het college van Gedeputeerde Staten (GS) heeft onlangs de hoogte van de bijdragen bepaald die zij via anterieure overeenkomsten wil verhalen. Dit heeft het college gedaan om te voorkomen dat met alle tuinders individueel moet worden onderhandeld over de hoogte van de bijdrage én om verschillen binnen en tussen gebieden te voorkomen. De vaste bedragen gelden alleen voor de intensiveringsgebieden waarvoor de wijzigingsplannen worden gemaakt. Voor de extensiveringsgebieden en reserve-concentratiegebieden wordt per bouwplan gekeken naar de hoogte van de bijdrage.

Hoogte van de bijdrage

Het college van GS wil anterieure overeenkomsten sluiten voor nieuw te realiseren bouwwerken op basis van de volgende bijdragen:

- glastuinbouw € 2,50 per vierkante meter bruto vloeroppervlak
- paddenstoelenteelt € 12,50 per vierkante meter bruto vloeroppervlak
- agro-gerelateerde business € 40,00 per vierkante meter bruto vloeroppervlak

Onder nieuw te realiseren bouwwerken wordt verstaan: alle bouwwerken die te maken hebben met de bedrijfsvoering. Voor glastuinbouw betreft het onder andere de bedrijfswoning, opslagruimte, kantoor, silo's, ketelruimte WKK, koelcel en verpakkingsruimte.

In deze kosten zijn inbegrepen een bijdrage voor publieke voorzieningen (bijvoorbeeld landschappelijke inpassing en wegen) en uitgaven die nodig zijn om het wijzigingsplan te maken (bijvoorbeeld algemene onderzoeken). Niet inbegrepen zijn kosten voor:

- onderzoeken op de kavels zelf (bijvoorbeeld flora en fauna, bodem en archeologie);
- het bouw- en woonrijp maken van de eigen kavel inclusief de ontsluiting van het erf.

Deze kosten komen, zoals gebruikelijk, voor rekening van de initiatiefnemer.

Betaalmoment

Gedeputeerde Staten hebben in Beleidsregels¹ het betaalmoment voor kostenverhaal vastgesteld: binnen 2 jaar nadat de anterieure overeenkomst is getekend of zoveel eerder als de verleende omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) onherroepelijk wordt. De afspraken over de totale bijdrage en het moment van betaling worden voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan in een overeenkomst vastgelegd.

Toekomstige plannen

De provincie werkt de komende tijd voor elk intensiveringsgebied aan wijzigingsplannen waarin zoveel mogelijk concrete tuinbouwinitiatieven en de publieke doelen (verkeer, landschap, water) worden opgenomen. In de beleidsregels is aangegeven wat dit betekent. Deze gebiedswijzigingsplannen worden in 2017 vastgesteld.

De verwachting is dat ook daarna nog wijzigingsplannen nodig zijn om bijvoorbeeld nieuwbouw van kassen mogelijk te maken. Niet alle grondeigenaren zullen immers nu al plannen hebben die concreet genoeg zijn voor het gebiedswijzigingsplan. Ook op deze toekomstige plannen moet kostenverhaal worden toegepast. Daarbij zijn de hierboven genoemde bedragen het vertrekpunt voor actualisatie en onderbouwing. Deze actualisatie is wettelijk verplicht.

¹ 'Beleidsregels herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard 2015' (vastgesteld op 25 augustus 2015)