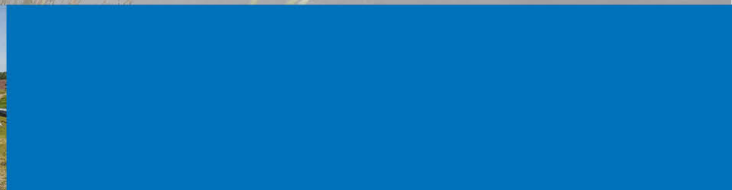


Gemeente Heerde



Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie 2025 6.0



→ www.heerde.nl

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Van uitnodigingsplanologie naar verleidingsplanologie?	5
2.1	Kwaliteiten en meerwaarde	5
2.2	Ideeën gezocht!	5
2.3	Doorontwikkeling	6
2.4	Samenwerking	6
3.	Hoe gaan we om met grondeigendommen?	7
3.1	Stimuleren, faciliteren en verbinden	7
3.2	Nieuwe woningbouw/bedrijventerreinen op initiatief	7
3.3	Bestaande projecten en bestaande grondeigendommen	8
3.4	Verdere uitwerking in Notitie grondzaken	8
3.5	Samenloop van beleid	8
4.	Wie profiteert (of veroorzaakt), die betaalt!	9
4.1	Kostenverhaal of leges?	9
4.2	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	9
4.2.1	Hoornerveen	10
4.3	Bijdrage sociale woningbouw	10
4.4	Bijdrage bovenwijkse infrastructuur	10
5.	Projecten binnen de gemeente	11
6.	De Omgevingswet en de Uitvoeringsparagraaf	12
6.1	Kostenverhaal	12
6.2	Grondbeleid	13
6.3	Kunnen we al iets doen?	13
7.	Bijlagen	15

1. Inleiding

In de Structuurvisie vertellen wij op welke manier wij uitvoer geven aan het ruimtelijk deel van onze Toekomstvisie. Dit gaat onder andere over de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van ons grondgebied. De Uitvoeringsparagraaf geeft handvatten voor de manier waarop wij de Structuurvisie in de praktijk toepassen. Dat wil zeggen dat de Uitvoeringsparagraaf aangeeft op welke manier wij omgaan met de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente. De Uitvoeringsparagraaf wordt jaarlijks geëvalueerd. Als het nodig is, wordt hij aangepast. De Uitvoeringsparagraaf wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De Uitvoeringsparagraaf heeft een aantal vaste onderwerpen. Deze onderwerpen zijn voorgeschreven in de Structuurvisie en komen in elke versie van de Uitvoeringsparagraaf terug. De volgorde waarin deze vaste onderwerpen worden behandeld kan per versie verschillen. De vaste onderwerpen zijn:

- Afwegingskader ruimtelijke projecten;
- Projectenoverzicht;
- Kostenverhaal (verschillende soorten van kostenverhaal);
- Evaluatie van het afgelopen jaar.

Sinds 2016 is de gemeentelijke visie op het grondbeleid ook een vast onderwerp in de Uitvoeringsparagraaf. Ook in de Uitvoeringsparagraaf 6.0 komen bovenstaande vaste onderwerpen aan de orde.

In deze Uitvoeringsparagraaf schrijven wij meerdere keren over de samenleving van Heerde. We bedoelen hiermee de samenleving van de gemeente Heerde. Dat wil zeggen, dat we niet alleen de kern Heerde bedoelen. Wij denken hierbij ook aan de kern Wapenveld, Veessen, Vorchten en buurtschappen en buitengebieden.

In 2021 wordt de nieuwe Omgevingswet ingevoerd. De komst van de Omgevingswet heeft ook gevolgen voor de inhoud van de Structuurvisie en de Uitvoeringsparagraaf. In 2020 verwachten wij een Omgevingsvisie vast te stellen. Deze Omgevingsvisie komt in plaats van de Structuurvisie en heeft dus ook gevolgen voor de houdbaarheid van de Uitvoeringsparagraaf. De Uitvoeringsparagraaf zal in een andere vorm terugkeren. Daarom hebben wij in 2019 ervoor gekozen om bij de actualisatie van de Uitvoeringsparagraaf alleen de noodzakelijke actualiteiten, aanpassingen en nuanceringen door te voeren.

2. Van uitnodigingsplanologie naar verleidingsplanologie?

Wij werken al een paar jaar met uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie zegt iets over onze werkwijze wanneer er zich nieuwe initiatieven aandienen binnen het ruimtelijk domein. Het is ook de basis van de Omgevingswet. Onze Structuurvisie is geen bestuurlijke beleidsagenda, maar is gericht op een goede leefomgeving voor onze inwoners en bezoekers. Wij hebben daarbij wel oog voor de maatschappelijke ontwikkelingen en trends. We proberen daarop in te spelen binnen de kwaliteiten die in de Structuurvisie zijn beschreven en de ambities die in de Toekomstvisie zijn opgenomen.

Ondanks dat we weten wat we willen en wat onze kwaliteiten zijn, hebben wij geen kant-en-klare opdrachten voor inwoners, bedrijven en/of de markt. Wij zijn benieuwd naar hun ideeën. We nodigen daarom iedereen uit om goede ideeën aan te dragen. Vervolgens kijken wij of het plan voldoende kwaliteit heeft en een positieve bijdrage levert aan de samenleving van Heerde. Zo ja, dan gaan wij samen met de initiatiefnemer op zoek naar een manier om het mogelijk te maken. Naar aanleiding van de ervaringen van de afgelopen jaren en omdat het toepassen van uitnodigingsplanologie een proces is dat zich blijft ontwikkelen, hebben we hier inmiddels wel een actievere rol aan gekoppeld. Wij wachten niet alleen af of er initiatieven komen, maar gaan ook actief op zoek naar initiatiefnemers voor bepaalde ontwikkelingen. Dit doen wij binnen onze netwerken en contacten. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau. We bekijken in dit geval ook wat er nodig is om bepaalde ontwikkelingen van de grond te krijgen en welk aandeel wij hierin kunnen leveren vanuit onze maatschappelijke taken.

Daarnaast verwachten wij ook bij het opstellen van onze toekomstige Omgevingsvisie meer inzicht te krijgen op de opgaven van onze gemeente voor de komende periode. Dit doen wij vanuit een grondige analyse van de trends en ontwikkelingen. Vanuit deze opgaven zullen wij ook actief op zoek gaan naar coalities om tot een goede aanpak van deze opgaven te komen. Het is aan ons om waardevolle perspectieven te bieden voor de realisatie. Onder paragraaf 2.4 beschrijven wij op welke manier wij willen samenwerken.

2.1 Kwaliteiten en meerwaarde

Ons afwegingskader voor ruimtelijke projecten bestaat uit het beoordelen van kwaliteit en de maatschappelijke meerwaarde. De meerwaarde van een idee kan op verschillende vlakken ontstaan! Zo kan een idee werkgelegenheid creëren. Of kan een idee (ruimtelijke) kwaliteit toevoegen aan de omgeving. Ook kan een idee invulling geven aan een maatschappelijke wens. Wij hebben onze werkwijze beschreven in de Leidraad initiatieven (bijlage 1). Hierin hebben wij ook een opsomming gegeven van verschillende soorten meerwaarde. Wij denken niet dat deze lijst volledig is. Misschien zijn er wel soorten meerwaarde, waar wij helemaal niet aan hebben gedacht. Wij willen uitgedaagd worden door ideeën en zelfs verleid worden door het enthousiasme en bevlogenheid van de initiatiefnemers. Wanneer wij medewerking verlenen aan het tot stand brengen van een idee is het enthousiasme, de betrokken- en bevlogenheid van de initiatiefnemer namelijk heel belangrijk. De initiatiefnemer zorgt voor de inhoud van zijn plan en het overleg hierover met de omgeving. Wij stimuleren, faciliteren en begeleiden de initiatiefnemer en zorgen voor de wettelijke procedures. Wij willen de dialoog aangaan in plaats van de discussie. Waar nodig zullen wij richting geven om te voorzien in de (maatschappelijke) opgaven die voor Heerde actueel zijn.

2.2 Ideeën gezocht!

Wij hebben in de Structuurvisie verschillende kwaliteiten en ontwikkelingen beschreven, waarvan wij denken dat ze een positieve invloed hebben op de leefomgeving van de samenleving van Heerde. Maar hoe kunnen wij ervoor zorgen dat deze ontwikkelingen ook plaats vinden? Wij hebben

hierboven al kort uitleg gegeven over onze uitnodigingsplanologie. Om dit te kunnen laten werken hebben wij ideeën nodig van inwoners, bedrijven of de markt, die bij de wensen voor de samenleving aansluiten. Wij nodigen daarom iedereen uit om voor de volgende specifieke onderwerpen met een idee te komen:

1. woningbouwplannen;
2. energietransitie en toepassing duurzame energie;
3. toepassingen van circulaire economie;
4. bij Heerde passende recreatieve ontwikkelingen (waaronder een hotelaccommodatie);
5. nieuw recreatieterrein IJsselvallei;
6. maatschappelijke initiatieven;
7. het beleefbaar maken van de cultuurhistorie;
8. landschappelijke versterking;
9. versterking van het centrum Heerde of Wapenveld;
10. versterking van de woongebieden in de bebouwde kommen;
11. versterking van de leefbaarheid van het landelijk gebied;
12. versterking van de leefbaarheid van Veessen en Vorchten;
13. alternatieve vormen van wonen.

2.3 Doorontwikkeling

De gemeenteraad heeft gevraagd om de toepassing van de uitnodigingsplanologie in de afgelopen jaren te evalueren. Hierbij is gesproken met meerdere mensen die afgelopen jaren ervaring hebben gehad met onze werkwijze, ambtenaren, bestuurders, burgers en initiatiefnemers. In maart 2018 zijn de uitkomsten van de evaluatie gedeeld met de commissie Ruimte. Voor meer informatie over het evaluatierapport raden wij aan om het rapport door te lezen. De uitkomst van de evaluatie zouden wij in eerste instantie meenemen in de verdere ontwikkeling van onze werkwijze uitnodigingsplanologie. Bij voorkeur bij de overgang naar de Omgevingsvisie. De raad heeft in juni 2019 gevraagd om, waar mogelijk en zo nodig, vooruitlopend op de komst van de Omgevingsvisie toch uitvoer te geven aan de uitkomsten van het evaluatierapport, de aanbevelingen.

De aanbevelingen worden tijdens de uitvoering van de reguliere werkzaamheden uitgewerkt en toegepast. De raad zal door middel van een informatienota op de hoogte worden gebracht van de uitwerking en toepassing. Op basis van het evaluatierapport hebben wij in ieder geval het voornemen om onze opgaven, ambities en doelstellingen in een vroeg stadium nog beter onder de aandacht te brengen van initiatiefnemers en voor concrete situaties actief op zoek te gaan naar initiatiefnemers om een ontwikkeling in gang te zetten. Hiervoor vinden wij het wenselijk dat het gemeentebestuur op belangrijke onderwerpen een aantal kwalitatieve uitspraken doet om hiermee het gesprek aan te kunnen gaan.

Wij ontwikkelen momenteel ook een systematiek die het geheel van het instrumentarium en de onderlinge samenhang in het fysieke domein in beeld brengt. Dit introduceren wij in het kader van de totstandkoming van de Omgevingsvisie.

2.4 Samenwerking

In de praktijk blijkt dat veel opgaven niet ophouden bij de gemeentegrens en ook niet uitsluitend een taak zijn van de (gemeentelijke) overheid. Samenwerking met andere overheden, instellingen, bedrijven en onderwijs wordt steeds meer de norm om opgaven effectief, efficiënt en met draagvlak te kunnen aanpakken. Dit is ook volledig in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingswet. In onze Toekomstvisie hebben wij al verwoord dat wij samenwerking essentieel vinden en een betrouwbare partner willen zijn. Bij de uitvoering van onze opgaven en projecten zullen wij dan ook proberen dit zoveel mogelijk in samenwerking te doen.

3. Hoe gaan we om met grondeigendommen?

Bij de uitwerking van goede ideeën is het van belang dat initiatiefnemers ook weten op welke manier wij met grondgebruik omgaan. Daarom is in de Uitvoeringsparagraaf onze gemeentelijk visie op grondbeleid opgenomen.

Onder grondbeleid verstaan wij: *'het op een zodanige wijze handhaven van het bestaand grondgebruik, dan wel het realiseren van gewenste veranderingen in dit grondgebruik, dat dit past in de door de gemeente geformuleerde doelstellingen'.*

In onze Structuurvisie geven wij aan dat het speelveld op de grondmarkt verandert. Deze verandering vindt plaats door het gehele land. Door deze veranderende grondmarkt, verandert ook onze rol op de markt. Daarnaast verandert de rol van de overheid in zijn algemeen. De combinatie met de bezuinigingstaakstelling van de landelijke overheid maakt dat wij kritisch kijken naar onze gemeentelijke eigendommen en het beleid over het aanschaffen en afstoten van deze eigendommen. In de Uitvoeringsparagraaf stellen wij onze uitgangspunten vast.

Ons uitgangspunt is dat wij gronden, die wij niet kunnen gebruiken voor onze maatschappelijke kerntaken, zullen afstoten. Wij kopen in principe ook geen gronden meer aan. In dit hoofdstuk worden deze uitgangspunten op hoofdlijnen verder toegelicht.

3.1 Stimuleren, faciliteren en verbinden

In de Structuurvisie hebben wij voor het eerst expliciet gekozen om uitnodigingsplanologie toe te passen op onze ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de maatschappelijke ontwikkelingen willen wij ook opgavegericht werken. Wij nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen een stimulerende, faciliterende en verbindende rol aan die erop is gericht om initiatieven die voldoende aantoonbare meerwaarde hebben, mogelijk te maken, zoals beschreven in de Leidraad Initiatieven. Daarnaast willen wij actief partijen zoeken, bijeen brengen en samenwerken om onze opgaven op te pakken. In de programmabegroting van 2011 is voor het eerst ook een faciliterend grondbeleid ingezet voor de uitleglocaties. De keuze hiervoor heeft dus gevolgen voor de rol van de gemeente op de grondmarkt. Wij doen op grond hiervan in principe geen grondaankopen meer. Alleen in uitzonderlijke gevallen kopen wij nog gronden aan op basis van een daartoe strekkend besluit van de gemeenteraad. Overigens is het goed om op te merken dat onze rol als gevolg van de uitnodigingsplanologie wel faciliterend, maar niet passief is. Wij wachten namelijk niet alleen af, maar proberen ook door het aanspreken van contacten en netwerken, om ontwikkelingen daadwerkelijk van de grond te krijgen.

3.2 Nieuwe woningbouw/bedrijventerreinen op initiatief

Omdat wij een stimulerende/faciliterende/begeleidende rol aannemen, laten wij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en/of bedrijventerreinen over aan de markt. Wij stimuleren en faciliteren in deze ontwikkelingen, maar dragen ook concreet mogelijkheden aan. Afspraken met initiatiefnemers over uitvoering van deze ideeën worden bij voorkeur vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Hierin maken wij ook afspraken over de feitelijke realisatie, zodat niet capaciteit onnodig vast blijft liggen in plannen. Zie hiervoor ook de paragraaf over kostenverhaal. Daarnaast zullen wij mogelijke risico's zoveel mogelijk inzichtelijk maken, borgen en voor zover redelijk en mogelijk doorleggen naar de initiatiefnemer. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de realisatie van openbare ruimte en planschade. Wij kopen in principe niet actief gronden aan om initiatieven te kunnen faciliteren. Wij zijn wel bereid om onder voorwaarden openbare ruimte in eigendom over te nemen, in het geval deze door initiatiefnemers wordt gerealiseerd binnen hun projecten.

3.3 Bestaande projecten en bestaande grondeigendommen

Als gevolg van de faciliterende rol binnen nieuwe projecten hebben wij ook minder belang bij het eigendom van grond. Onze faciliterende rol heeft gevolgen voor de al bestaande eigendommenportefeuille van de gemeente. Reeds gestarte woningbouwlocaties/ bedrijventerreinen worden zo mogelijk afgerond volgens de lopende overeenkomsten met contractpartijen. Zoals aangegeven onder hoofdstuk 3.1, stoten wij overige grondeigendommen af, wanneer deze geen of onvoldoende doel hebben voor onze maatschappelijke taken. Dit komt onder andere voor bij de verkoop van de voormalige schoollocaties, waar bestaande grondeigendommen te koop worden aangeboden in combinatie met een herontwikkelingsopgave op basis van uitnodigingsplanologie.

Bij het afstoten van bestaande grondeigendommen wordt het volgende prijsbeleid gehanteerd: de grond wordt verkocht tegen een marktconforme waarde (daarin nemen we de maatschappelijk meerwaarde van het initiatief mee). De marktconforme waarde wordt bepaald aan de hand van:

- een taxatie en/of
- een residuele grondwaarde berekening.

In het geval dat er een vierkante meter prijs wordt toegepast, bijvoorbeeld bij de verkoop van kavels, wordt een gestaffelde prijsopbouw toegepast. Hierbij is het uitgangspunt dat de marktconformiteit wordt getoetst.

Wanneer gronden niet definitief afgestoten (kunnen) worden, om welke reden dan ook, geven wij deze gronden tegen marktconforme prijzen in gebruik. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met de gebruikende partij. Alleen in uitzonderlijke gevallen, zulks te bepalen door het college, wordt van marktconforme betalingen afgezien.

3.4 Verdere uitwerking in Notitie grondzaken

De doorvertaling van het bovengenoemde grondbeleid in deze Uitvoeringsparagraaf naar praktische werkinstructies voor de ambtelijke organisatie, hebben we vastgelegd in een jaarlijks door het college vast te stellen uitvoeringsregeling: 'Notitie Grondzaken'. In de Paragraaf grondbeleid van de Begroting beschrijven we het beleid vanuit een meer financieel technisch perspectief, volgens de eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

3.5 Samenloop van beleid

Onze gemeentelijke eigendommen zijn te verdelen in gemeentelijke gronden en gemeentelijke accommodaties. In de Uitvoeringsparagraaf stellen wij alleen beleid vast voor de gemeentelijke grondeigendommen. In de diverse gevallen zal de verkoop van grondeigendommen samenlopen met verkoop van de aanwezige opstal (gemeentelijke accommodatie) op dezelfde locatie. Dit speelt bijvoorbeeld bij de verkoop en herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties binnen de gemeente. Voor de verkoop procedure van de grond en bijbehorende opstal passen wij het grondbeleid toe uit de Notitie Grondzaken. Voor de planologische procedure passen wij onze Uitnodigingsplanologie-procedure toe. In deze gevallen is er dus sprake van een integrale toepassing van uitnodigingsplanologie en grondbeleid. In sommige gevallen speelt ook het accommodatiebeleid nog een rol. Het accommodatiebeleid hebben wij in een ander document belegd. Voorbeelden waarbij we verschillende soorten beleid integraal hebben toegepast zijn de onder andere de herontwikkeling en verkoop van de locaties van de voormalige Wilhelminaschool, voormalige Emmaschool en voormalige De Spreng.

4. Wie profiteert (of veroorzaakt), die betaalt!

Bij alle ideeën op het gebied van het ruimtelijk domein is het wettelijk kostenverhaal van toepassing. Kostenverhaal is de manier waarop wij kosten, die wij maken als gevolg van het ruimtelijke plan, in rekening moeten en/of kunnen brengen bij de initiatiefnemer. Dit kunnen directe kosten zijn, zoals de ambtelijke uren of onderzoekskosten. Maar er kunnen ook indirecte kosten in rekening gebracht worden. Dit zijn kosten die worden gemaakt als gevolg van de doorwerking van initiatieven in de omgeving. Een voorbeeld is het noodzakelijk opknappen van een ontsluitingsweg, omdat er door het initiatief meer gebruik van wordt gemaakt.

Achterliggende reden voor kostenverhaal is dat door de kosten te verhalen op de initiatiefnemers de samenleving niet onnodig wordt belast door de kosten voor ideeën van anderen. Op deze manier betaalt diegene, die ook profiteert van de ontwikkeling! Het is voor ons wettelijk verplicht om een besluit te nemen over kostenverhaal. Dit is opgelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: Wro). Wij hebben verschillende, wettelijke instrumenten om kosten te kunnen verhalen. Deze instrumenten staan omschreven in onze Structuurvisie. Het gaat om de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, bijdrage sociale woningbouw en bijdrage bovenwijkse infrastructuur. In de Uitvoeringsparagraaf lichten wij deze instrumenten verder toe en werken we ze verder uit. De verschillende bijdrages die door ons worden doorberekend aan de initiatiefnemer, leggen wij bij voorkeur vast in een anterieure overeenkomst.

4.1 Kostenverhaal of leges?

Bij het behandelen van initiatieven kiezen wij standaard voor kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst. Kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst betekent dat wij voorafgaand aan de formele besluitvorming een specificatie opstellen van alle te verwachten inzet en bijbehorende kosten. Van dit uitgangspunt tot kostenverhaal kunnen wij onderbouwd afwijken. In dat geval kan er worden gekozen voor het heffen van leges. Hier kan bijvoorbeeld voor worden gekozen als het een relatief klein initiatief betreft, waarbij wij inschatten dat de te heffen leges voldoende zijn om de daadwerkelijk gemaakte kosten te dekken. Als er wordt gekozen voor leges, dan zal hiertoe door ons college worden besloten.

4.2 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Met initiatiefnemers van een ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een wijziging of herziening van het bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig is, spreken wij in voorkomende gevallen ook af dat zij een vrijwillige bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving. Dit gebeurt bij voorkeur in natura op de locatie, maar kan ook bestaan uit een storting in het gemeentelijk Vereveningsfonds. Hierbij wordt een inschatting in geld gemaakt van de benodigde verevening, die niet (direct) in natura kan worden gerealiseerd. Deze bijdrage (in natura of door een storting in het fonds) wordt per initiatief bepaald.

Wij hebben een Vereveningsfonds, waarin bovengenoemde bijdragen worden gestort en waaruit uitgaven worden gedaan voor projecten die in het projectenoverzicht of de lijst met investeringen worden genoemd (hoofdstuk 5). Het is ook mogelijk bijdragen aan niet genoemde projecten of investeringen te verstrekken, wanneer vooraf duidelijk is gemaakt wat de maatschappelijke meerwaarde van de investering is. Om binnen een project een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen is het van belang dat we dit beschrijven in een beleidsstuk en/of regeling. Op die manier weet de initiatiefnemer waar de ontvangen bijdragen aan worden besteed. Op deze manier voorkomen we onverschuldigde betalingen.

4.2.1 Hoornerveen

Voor het gebied Hoornerveen is zo'n bijzondere regeling opgesteld. De regeling voorziet in een landschappelijke en cultuurhistorische versterking van het Hoornerveen. Ter financiering van deze landschappelijke en cultuurhistorische versterking worden maximaal zeven nieuwe woningen in de zoekzone Hoornerveen toegestaan. De regeling '*Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen*' (bijlage 2) laat zien op welke wijze en onder welke randvoorwaarden initiatiefnemers uitvoering kunnen geven aan de regeling.

Per nieuwe woning dient de landschappelijke- dan wel cultuurhistorische investering gelijk te staan aan € 50.000,00. Daarnaast dient de landschappelijke- dan wel cultuurhistorische investering zo veel mogelijk op basis van zelfrealisatie tot stand te komen. Dit biedt echter niet in elke situatie de beste oplossing. De gebiedsvisie voorziet daarom in een combinatieregeling van zelfrealisatie en een storting in het Vereveningsfonds. Dit betekent dat minimaal 60% (€ 30.000,-) van de totale investering door zelfrealisatie moet worden gerealiseerd. Maximaal 40% (€ 20.000,00) mag worden gestort in een Vereveningsfonds, waaruit grote landschappelijke investeringen worden bekostigd.

4.3 Bijdrage sociale woningbouw

In de Structuurvisie is aangegeven dat een bijdrage wordt gevraagd als niet wordt voldaan aan het aandeel te realiseren sociale woningbouw. Eerdere jaren hebben wij geen onevenwichtigheid geconstateerd in de woningmarkt, waardoor ingrepen in de markt niet nodig was. Onlangs is er landelijk een fors tekort geconstateerd aan betaalbare woningbouw. Wij vinden het belangrijk om te toetsen of dit landelijke signaal ook voor Heerde geldt. Daarom is er in 2018/2019 een woningbouwbehoefte onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan worden vertaald in de Woonagenda. Uit het onderzoek naar de woonbehoefte in onze gemeente is gebleken dat er ook in Heerde een tekort is aan betaalbare woningen. Daarom stellen wij in de Uitvoeringsparagraaf 6.0 de Bijdrage sociale woningbouw en het bijbehorende Vereveningsfonds in.

De regeling '*Bijdrage sociale woningbouw*' (bijlage 3) laat zien op welke wijze en onder welke randvoorwaarden initiatiefnemers een bijdrage moeten leveren en/of kunnen onttrekken aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De afspraken rondom de Bijdrage sociale woningbouw worden door ons vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer.

4.4 Bijdrage bovenwijkse infrastructuur

Op dit moment hebben wij geen bovenwijkse infrastructurele projecten op de planning, welke wij zullen doorbelasten naar initiatiefnemers. In dat licht wordt de bijdrage voor 2019/2020 bepaald op € 0 per eenheid.

5. Projecten binnen de gemeente

Voor 2019 en 2020 worden de volgende (prioritaire) projecten en investeringen in het kader van de Structuurvisie voorzien:

- realisering woningbouwplannen;
- TOP kiosk Elburgerweg, bosschuur Ossenbergweg en Groot Stokkert;
- nieuw recreatieterrein IJsselvallei;
- bedrijventerrein Eeuwlandseweg-Zuid;
- ontwikkeling knooppunt Hoorn;
- korte voedselketens;
- biodiversiteit;
- kringlooplandbouw;
- fietssnelweg Apeldoorn-Zwolle;
- slimme en schone mobiliteit.

6. De Omgevingswet en de Uitvoeringsparagraaf

In de inleiding hebben wij al aangegeven dat de komst van de Omgevingswet ook gevolgen zal hebben voor de inhoud van de Structuurvisie en de Uitvoeringsparagraaf. In onze gemeente bereidt de projectgroep Omgevingswet de komst van de Omgevingswet voor. In deze paragraaf gaan wij, met de beschikbare informatie, in op de komst van de Omgevingswet en de bijbehorende gevolgen.

Met de komst van de Omgevingswet wordt er een nieuw instrument geïntroduceerd, namelijk de gemeentelijke Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie zal in de plaats komen van de Structuurvisie. Deze Omgevingsvisie zal niet alleen de werkvelden bevatten die op dit moment ook in de Structuurvisie staan beschreven. De Omgevingsvisie gaat verder en zal ook alle andere aspecten met een fysieke component omvatten en integreren in een gebiedsgerichte benadering, bijvoorbeeld veiligheid en gezondheid. Dit moet leiden tot een integrale visie op de fysieke leefomgeving en zorgen voor een integrale samenwerking van de verschillende disciplines binnen de gemeente, zoals het ruimtelijk en sociaal domein.

De Uitvoeringsparagraaf is op dit moment de uitwerking van de Structuurvisie. Doordat de Structuurvisie komt te vervallen, zal ook de Uitvoeringsparagraaf vervallen. Wij zullen de informatie, die wij nu nog bespreken in de Uitvoeringsparagraaf, in een ander document moeten gaan vervatten. Dit zal in samenwerking met de projectgroep Omgevingswet plaatsvinden. Zoals eerder aangegeven, zullen wij hierbij ook een systematiek introduceren om de integraliteit te waarborgen.

6.1 Kostenverhaal

Het kostenverhaal wordt met de komst van de nieuwe Omgevingswet geregeld in het hoofdstuk Grondexploitatie. De wettelijke regels voor kostenverhaal zijn grotendeels gelijk aan de regels die op dit moment gelden en nu zijn vastgelegd in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). De enkele veranderingen die wel zijn doorgevoerd, zijn door de wetgever opgenomen omdat: *'de instrumenten bruikbaar moeten zijn voor groei- en krimp situaties, voor uitleg of herstructurering, voor grootschalige en kleinschalige projecten, en voor actief grondbeleid, uitnodigingsplanologie, organische ontwikkeling en faciliterend grondbeleid'*.

Zoals we al aangaven, blijft een groot aantal regels gelijk. Zo blijft de verplichting tot besluitvorming over kostenverhaal bestaan. Ook heeft het nog steeds de voorkeur om het kostenverhaal privaatrechtelijk te regelen met de initiatiefnemer. Dit kan bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Als het kostenverhaal niet op een andere manier is gewaarborgd, bijvoorbeeld door een privaatrechtelijke overeenkomst, dan moeten wij kiezen of wij niet akkoord gaan met initiatief, kostenverhaal anderszins regelen of overgaan tot publiekrechtelijke kostenverhaal. Hierbij worden straks, net als in de huidige regelgeving, de beginselen profijt, toerekenbaar en evenredigheid gehanteerd.

Er zijn wel een aantal wijzigingen waar we kort bij stil willen staan:

- *Exploitatieplan vervalt:* Op dit moment kennen wij het exploitatieplan. Dit is een plan met betrekking tot kostenverhaal, welke wij opstellen als wij geen privaatrechtelijke overeenstemming bereiken met de initiatiefnemer. Wij stellen op dit moment nagenoeg geen exploitatieplannen op omdat wij in bijna alle gevallen er in slagen een anterieure overeenkomst te sluiten. Het instrument exploitatieplan komt te vervallen. Als het niet lukt om privaatrechtelijk afspraken te maken, dan kunnen er exploitatieregels worden opgenomen in het Omgevingsplan. Deze exploitatieregels komen dan weer overeen met de regels uit het huidige instrument exploitatieplan.
- *Mogelijkheid om door te schuiven:* Met het oog op flexibiliteit en om aan te sluiten bij bijvoorbeeld uitnodigingsplanologie is het straks voor de gemeenteraad mogelijk om het opstellen van de exploitatieregels door te schuiven naar de omgevingsvergunning en hieraan

exploitatievoorschriften te verbinden. In de praktijk komt het nagenoeg niet voor dat wij geen privaatrechtelijke overeenstemming bereiken en een exploitatieplan moeten opstellen.

- *Bijdrages vervallen of krijgen een andere bron:* In deze Uitvoeringsparagraaf hebben wij aangegeven dat wij een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen en sociale woningbouw vragen. Deze bijdrage komt te vervallen. Deze bijdrage zal via een bovenwijkse en/of bovenplanse voorziening moeten worden verhaald. De bovenwijkse voorzieningen worden op dit moment nog beschreven in de Uitvoeringsparagraaf. Na de invoering van de Omgevingswet is het van belang dat de voorziening en/of werken in de Omgevingsvisie zijn verwoord en dat er een regeling bestaat waarin dit verder is uitgewerkt.
- *Mogelijkheid tot afwijzen bij exploitatietekort:* De wetgever geeft de mogelijkheid om omgevingsvergunningen te weigeren als de ontwikkeling niet kostendekkend/verliesgevend is. Hierbij moeten we oppassen dat we geen betalingsplanologie gaan uitvoeren. Dit zou immers onze werkwijze, waarbij we afwegingen maken op grond van meerwaarde en kwaliteit, teniet doen. Dit kan worden voorkomen door een financieel – economische onderbouwing op te stellen.
- *Planschade:* Op dit moment kan onder de Wro planschade worden geclaimd voor alle mogelijkheden die het bestemmingsplan in theorie biedt (dit noemen we planmaximalisatie). Hierdoor ontstaat het risico dat er soms wel planschade moet worden vergoed, maar dat er in de werkelijkheid geen gebruik wordt gemaakt van de planologische mogelijkheden. In deze Uitvoeringsparagraaf hebben wij aangegeven dat wij het risico voor planschade zoveel mogelijk neerleggen bij de initiatiefnemers. In de Omgevingswet zal er niet langer worden gekeken naar de theoretische schade, maar naar de feitelijke schade. Er kan dus pas een claim voor planschade worden ingediend, op het moment dat er ook daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van een planologische mogelijkheid en de schade ontstaat. Naast deze wijziging vinden er ook aanpassingen plaats met betrekking tot de reikwijdte van situaties waarbij sprake is van risicoaanvaarding (hier is minder snel sprake van). Daarnaast wordt het normaal maatschappelijk risico waarschijnlijk verhoogd van 2% naar 5% van de waardevermindering van een onroerende zaak.

6.2 Grondbeleid

Met de komst van de nieuwe Omgevingswet zal ook de Aanvullingswet Grondeigendom in werking treden. Hierin zijn de verschillende instrumenten op het gebied van grondbeleid opgenomen, namelijk onteigening, voorkeursrecht, herverkaveling en kavelruil in het landelijk gebied & stedelijke kavelruil. Deze instrumenten worden op dit moment nog in verschillende wetten geregeld. Ook worden bepalingen omtrent kostenverhaal geregeld. In de hoofdstuk 2 over grondbeleid hebben wij al aangegeven dat wij in principe een faciliterend grondbeleid toepassen en geen gronden aankopen. Dit betekent dat we verwachten de instrumenten uit de Aanvullingswet Grondeigendom, met name gericht op het verwerven van gronden, terughoudend te zullen inzetten. Uitzondering hierop zijn de bepalingen omtrent kostenverhaal.

6.3 Kunnen we al iets doen?

Uit het bovenstaande blijkt dat de komst van de Omgevingswet – in tegenstelling tot ander onderdelen in de Omgevingswet - relatief kleine gevolgen heeft voor de onderwerpen in de Uitvoeringsparagraaf (kostenverhaal en grondbeleid). Het heeft met name gevolgen voor de plaats waar wij onze uitgangspunten voor deze onderwerpen vastleggen. De Uitvoeringsparagraaf zal vervallen en de onderwerpen zullen worden gepositioneerd in het instrumentarium van de Omgevingswet. Wij verwachten overigens wel dat de Omgevingsvisie een dynamisch deel kent, gericht op de uitvoering, dat periodiek geëvalueerd en herijkt wordt. De projectgroep Omgevingswet houdt zich op dit moment bezig met de voorbereiding van de invoering van de Omgevingswet. Eén van deze onderdelen is het Omgevingsplan. Wij kiezen er dan ook voor om de anticipatie op de komst van de Omgevingswet, voor wat betreft de onderwerpen kostenverhaal en grondbeleid, te

laten opnemen in het project van de projectgroep Omgevingswet. Wij houden bij het opstellen van de omgevingsvisie en plan ook expliciet rekening met de aanbevelingen uit het evaluatierapport.

7. Bijlagen