

Structuurvisie

Aanvulling fondsvorming Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp

Fondsvorming ten behoeve van kostenverhaal voor compensatie van bedrijventerreinen

Gemeente Leiderdorp



Datum: 21-12-2021

Status: Ontwerp

NL.IMRO. 0547.SVleiderdorpAF-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
2	Aanvulling fondsvorming (paragraaf 6.4.2 Kostenverhaal)	6

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 7 december 2015 is de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035 vastgesteld door de raad van de gemeente Leiderdorp. In de structuurvisie schetst de gemeente de ruimtelijke ambities voor de toekomst. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de structuurvisie ook inzicht te geven in welke financiële inspanningen de gemeente daarbij verricht. Deze wet verplicht de gemeente tevens om alle kosten en investeringen die de gemeente moet maken om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen met meerwaardecreatie.

In de structuurvisie is als ambitie opgenomen het bedrijventerrein De Baanderij in de toekomst (gedeeltelijk) te gaan transformeren naar een woon-werkgebied. Deze ambitie is verder uitgewerkt in de Gebiedsvisie Baanderij, welke de gemeenteraad op 16 november 2020 heeft vastgesteld.

In de regio is afgesproken dat in het kader van de herontwikkeling van bedrijventerreinen, waarbij meters bedrijventerrein verloren gaan of minder geschikt worden voor de hogere milieucategorieën, compensatie dient te plaats te vinden. Door het realiseren van nieuw bedrijventerrein zou aan deze verplichting kunnen worden voldaan. In de gebieden die worden herontwikkeld door initiatiefnemers kunnen kosten worden gegenereerd door meerwaardecreatie (kostendragers), terwijl met de gebieden waar bedrijventerrein wordt gerealiseerd kosten kunnen zijn gemoeid voor de gemeente (kostenvragers).

Hier bestaat een functionele samenhang tussen kostendragers en kostenvragers. Nu er meer duidelijk is over de beoogde ontwikkelingen op De Baanderij en het compensatievraagstuk, ziet de gemeente aanleiding om in dat verband bij anterieure overeenkomsten of in de exploitatieopzet zogenaamde bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen te vragen in het kader van een hiertoe op te richten fonds.

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13, tweede lid sub 7) verplicht de gemeente in het geval van fondsvorming het fonds te benoemen en de functionele samenhang tussen opbrengen en kosten te omschrijven. Dit betreft aanleiding om paragraaf 6.4.2 (Kostenverhaal) van de Structuurvisie aan te vullen.

2 Aanvulling fondsvorming (paragraaf 6.4.2 Kostenverhaal)

In de huidige Structuurvisie is op pagina 127 een paragraaf opgenomen over het kostenverhaal. Deze komt als gevolg van de nieuwe inzichten door middel van onderhavige aanvulling als volgt te luiden (wijzigingen ten opzichte van de bestaande tekst zijn rood weergegeven):

6.4.2 Kostenverhaal

De grondexploitatiewet verplicht de gemeente alle kosten en investeringen die zij maakt om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. Daarbij wordt in het algemeen onderscheid gemaakt in:

- de gebiedseigen kosten (de kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting, noodzakelijke goede landschappelijke/ stedenbouwkundige inpassing en plan- en procedurekosten);
- bovenwijkse voorzieningen (kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten, die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld);
- bovenplanse verevening (verevenen van een negatief planexploitatie van een plan door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat);
- financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in art. 6.24 lid 1 Wro

~~De gemeente ziet geen aanleiding om bij anterieure overeenkomsten zogenaamde 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' te vragen.~~

Op pagina 127 worden de teksten bij de eerste 3 bullits voorts toegelicht. Ten aanzien van aanvulling middels de vierde bullit wordt de volgende tekstpassage ter toelichting hiervan op pagina 128 toegevoegd.

Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Op grond van artikel 6.24, eerste lid onder a mag de gemeente bij het aangaan van een anterieure overeenkomst over een ruimtelijke ontwikkeling een financiële bijdrage aan de grondexploitatie bedingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn benoemd waar de gemeente kosten maakt. Hier wordt in ieder geval onder begrepen de compensatie van bedrijventerrein om herontwikkelingen op De Baanderij tot woon-werkgebied mogelijk te maken, vanwege de samenhang tussen kostenvragers (op de vervangende locatie) en de kostendragers (transformatielocaties op De Baanderij).

In het kader van het bedingen van een financiële bijdrage bij het aangaan van anterieure overeenkomsten met private partijen die overgaan tot transformatie van locaties binnen De Baanderij zal een bijdrage worden gevraagd voor a) plankosten om een vervangende locatie planologisch mogelijk te maken en b) kosten van eventuele aanpassingen van de infrastructuur op/rond de vervangende locatie.

Op pagina 127 wordt onder de toelichting op bovenplanse verevening een drietal fondsen benoemd, die op pagina 128 worden toegelicht, waaronder het Fonds integrale gebiedsontwikkeling. Op basis van een dergelijk fonds kan verevening van renderende en niet renderende gebiedsinvesteringen plaatsvinden. Uitgaande van het huidige inzicht dat er compensatie dient plaats te vinden door het realiseren van een of meerdere nieuwe bedrijventerreinen in de regio, is er specifiek voor De Baanderij een compensatiefonds nodig vanwege de kosten die daarmee gemoeid gaan.

Hiertoe wordt door middel van een aanvulling het fonds 'compensatie bedrijventerrein' toegevoegd.

Deze aanvulling luidt als volgt:

Fonds compensatie bedrijventerrein

De gemeente stimuleert de transformatie van De Baanderij: de geleidelijke omvorming van een werkgebied tot een gemengd gebied van wonen en werken. Het streven is de bedrijven in de zwaardere milieucategorieën een vervangende locatie te bieden zodat de hinder vanuit deze milieucategorieën geen belemmering (meer) vormt voor de realisatie van woonfuncties. De beleidsdoelstelling van de gemeente is dat per saldo de bedrijvigheid niet afneemt. Vanuit die beleidsdoelstelling wordt het uitgangspunt gehanteerd (door gemeente en ook vanwege regionale afspraken) dat vertrekkende bedrijven verplaatst kunnen worden.

Dat brengt kosten met zich mee. Het gaat tenminste om kosten om vestiging van deze bedrijven op vervangende locaties planologisch mogelijk te maken. Eventueel is er ook sprake van bijkomende kosten als bijvoorbeeld aanpassing van de infrastructuur nodig is. De gemeente wil ter compensatie van deze kosten financiële bijdragen ontvangen van partijen die op de vrijkomende locaties gebruik kunnen maken van de mogelijkheden die in bestemmingsplan of omgevingsplan geboden (of met een besluit tot afwijking daarvan) geboden worden om woningen te realiseren of een menging van woon- en werkfuncties. De gemeente wenst daarbij gebruik te maken van de mogelijkheden die artikel 6.24 lid 1 Wro dan wel artikel 13.22 Omgevingswet biedt om hier in anterieure grondexploitatieovereenkomsten financiële bijdragen voor te bedingen. Deze bijdragen worden ondergebracht in een fonds van waaruit de kosten op de vervangende locatie(s) gecompenseerd kunnen worden. De veronderstelling daarbij is dat het benutten van de nieuwe/extra planologische mogelijkheden op De Baanderij tot meerwaardecreatie leidt zodat er financiële ruimte is om de compensatiekosten te dragen.