

Nota Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers

RIDDERKERK



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Wat is de vraag?	3
1.3 Wat is onderzocht?	3
2. CONCLUSIE EN TE NEMEN BESLUIT	4
3. CONTEXT	6
3.1 Toelichting kostenverhaal	7
3.1.1 Kostenverhaal voor binnenplanse kosten	7
3.1.2 Kostenverhaal bovenplanse kosten.....	7
4. FINANCIËLE STURING	9
4.1 Gebiedsfonds als instrument voor financiële sturing	9
4.2 Wat is een gebiedsfonds?	9
5. ANALYSE VAN INVESTERINGEN EN OPBRENGSTEN	11
5.1 Bestedingsplan en verdeling publiek-private bijdrage.....	11
5.2 Investerings in het openbaar gebied	11
5.3 Opbrengend vermogen	15
6. BIJDRAGEN INITIATIEFNEMERS RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN.....	17
6.1 Opbouw en hoogte van verschuldigde bijdrage	17
6.2 Anterieure overeenkomst	17
7. JURIDISCHE VERANKERING	19
7.1 Planologisch-juridische verankering van het Gebiedsfonds	19
BIJLAGE 1 - OVERZICHT PROJECTKOSTEN	20

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In december 2021 stelde de gemeenteraad de gebiedsvisie Rivieroevers vast. Daarbij is als beslispunt opgenomen dat het college de instelling van een gebiedsfonds voorbereidt om publieke investeringen te bekostigen. De gebiedsvisie Rivieroevers geeft een toekomstbeeld voor de ontwikkeling van de Rivieroevers.

De doelen van de gebiedsvisie zijn het bereiken van:

1. Ruimtelijke kwaliteit;
2. Een goed evenwicht tussen groen, werken en wonen;
3. Goede bereikbaarheid van de oevers en;
4. Een gezonde woon, werk- en leefomgeving.

Om dit waar te maken, bestaat de gebiedsvisie uit twee delen:

- Een groen netwerk (raamwerk) van openbare ruimte: dit is een eerste stap om de ruimtelijke kwaliteit van het hele gebied te verhogen: “Het Oeverpark”.
- Uit gebiedskeuzes: deze keuzes zijn het uitgangspunt voor een aantal transformatielocaties.

De gebiedsvisie schept de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de transformatielocaties. De locaties moeten bijdragen aan het Oeverpark Rivieroevers. Daarnaast gaat een deel van de ontwikkeling van het gebied over publieke functies die ook een positieve invloed hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers.

1.2 Wat is de vraag?

Hoe kunnen we ervoor zorgen dat partijen die belang en voordeel hebben bij de realisatie van het Oeverpark Rivieroevers Ridderkerk een financiële bijdrage leveren aan de realisatie daarvan.

1.3 Wat is onderzocht?

Onderzocht is op welke wijze een financiële bijdrage kan worden gevraagd c.q. geëist. Dit is uitgevoerd door deskresearch via het programma Stedelijke Transformatie, in samenwerking met de planeconoom en team financiën.

2. CONCLUSIE EN TE NEMEN BESLUIT

Het is gewenst een gebiedsfonds in te stellen voor de financiering van de publieke functies van de gebiedsvisie Rivieroevers die bijdragen aan de doelstellingen van het Oeverpark Rivieroevers. Dit fonds zal worden gevoed met bijdragen van ontwikkelende partijen, een bijdrage van de gemeente en mogelijke subsidies.

De volgende beslispunten worden aan de raad voorgelegd:

1. *Gebiedsvisie Rivieroevers vast te stellen als structuurvisie.*

In het raadsvoorstel voor de vaststelling van de gebiedsvisie Rivieroevers op 16 december 2021 is wel de strekking opgenomen dat de gebiedsvisie het kader vormt om ontwikkelingen in het gebied te sturen en een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 is. Het was echter geen expliciet besispunt. Om het gebiedsfonds een duidelijke juridische basis voor kostenverhaal en verbinding te geven met de gebiedsvisie, is dit besispunt alsnog nodig.

2. *De nota Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers vast te stellen.*

3. *Binnen de gemeentelijke begroting een bestemmingsreserve “Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers” te vormen ten behoeve van de ontwikkeling van het Oeverpark Rivieroevers en duurzame mobiliteit.*

De inrichting van het gebiedsfonds is in het kader van de gemeentelijke begrotingssystematiek te beschouwen als het creëren van een bestemmingsreserve. Het gebiedsfonds heet dus formeel de ‘Reserve gebiedsfonds Rivieroevers’. In een bestedingsplan bepalen we jaarlijks welke investeringen uit het gebiedsfonds worden bekostigd. Dat gebeurt binnen de gebruikelijke “planning en control cyclus” bij de begroting. De verantwoording vindt plaats bij de tussenrapportage (turap) en jaarrekening.

4. *Een bedrag van circa € 3.355.300 te onttrekken aan de Algemene Reserve en dit te storten in de Reserve Gebiedsfonds Rivieroevers ten laste van de algemene reserve.*

Dit is de gemeentelijk bijdrage aan het fonds. Het betreft een derde deel van de totale kosten van de projecten opgenomen op de voorlopige projectenlijst (bijlage 1 bij de nota).

5. *Het gebiedsfonds te vullen met een bijdrage per woning van initiatiefnemers in het gebied en met te ontvangen subsidies van het Rijk en provincie.*

Het fonds wordt gevuld met een bijdrage van € 75 per m2 BVO te realiseren woning en een bedrag van € 30 per m2 BVO commerciële voorzieningen. De bijdragen leggen we vast in anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Daarnaast draagt de gemeente bij en worden mogelijke subsidies vanuit de provincie en het Rijk erin gestort.

6. *De cijfermatige onderbouwing van de nota jaarlijks te actualiseren en te indexeren op basis van de GWW.*

De cijfermatige onderbouwing kan geactualiseerd worden en de kosten worden op basis van de grond, water en wegenbouw index (GWW) geïndexeerd. Daardoor blijft de dekking op een reëel peil.

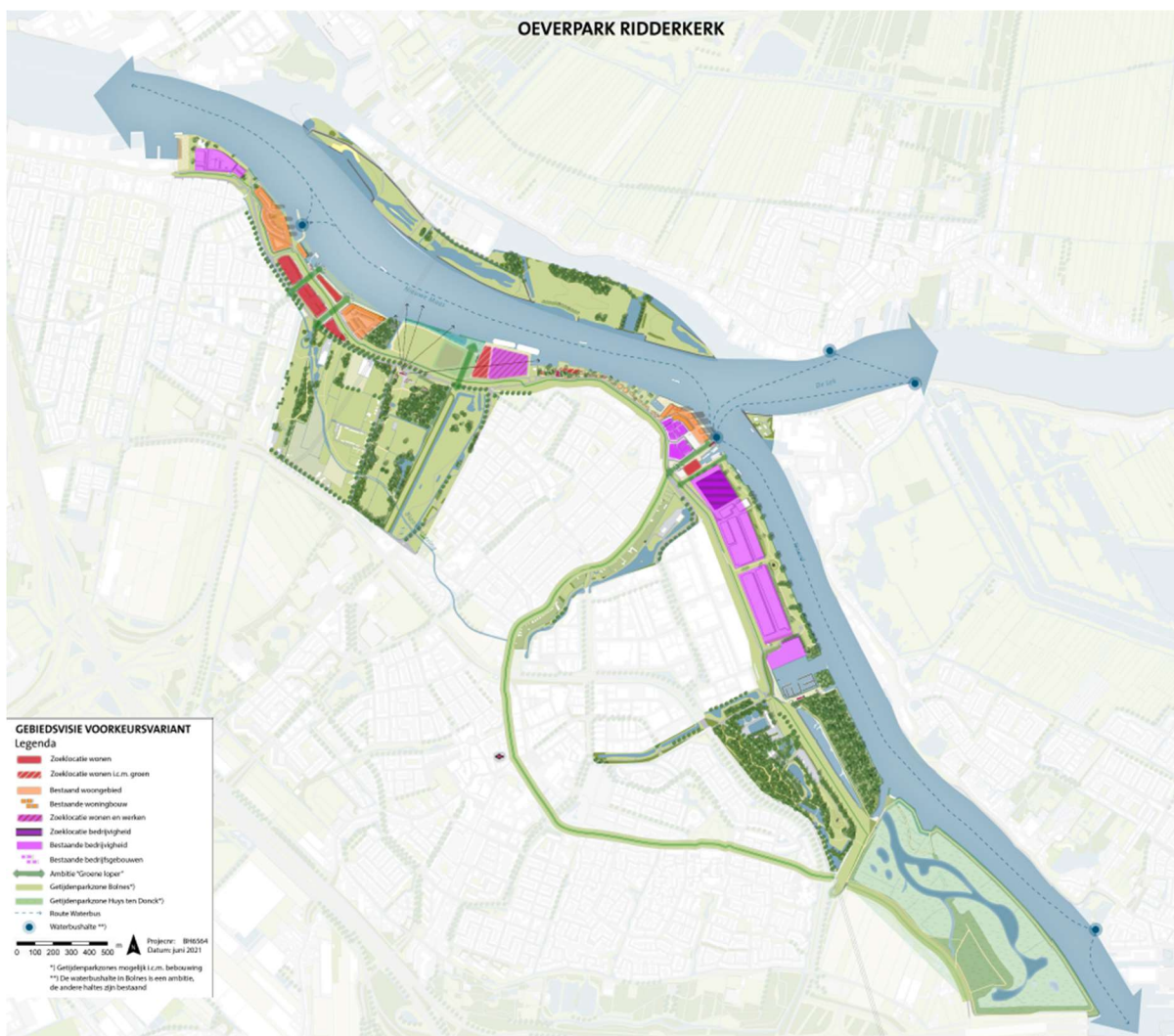
7. *De financiële consequenties te verwerken in de 1^e tussenrapportage.*

Het gaat hier om de administratieve verwerking van de bovenstaande beslispunten in de begroting.

3. CONTEXT

Ridderkerk heeft een omgevingsvisie waarbij geen kostenverhaal is toegepast. Ook is er geen fonds bovenwijkse- of bovenplanse voorzieningen. Dit betekent dat initiatiefnemers van nieuwe (woning) bouwontwikkelingen niet bijdragen aan bijvoorbeeld infrastructurele werken die door de loop der tijd nodig zijn door de groei van de gemeente. Denk aan verbreding van de wegenstructuur, nieuwe fietspaden, uitbreiding zwembaden en of nieuwe sporthallen. Voor een dergelijke bijdrage ontbreekt nu een raamwerk. Wel worden binnenplanse kosten verhaald via een anterieure overeenkomst op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit zijn kosten die direct verband houden met de ontwikkeling, zoals inrichting van de buitenruimte, aanleg parkeerplaatsen, ambtelijke uren en plankosten.

Voor het gebiedsfonds Rivieroevers Ridderkerk richten we ons op het gebied van de gebiedsvisie Rivieroevers (raad 16 december 2021) en het kostenverhaal van de publieke projecten die daarin genoemd zijn. In onderstaande paragrafen volgt een verdere toelichting.



Figuur 1 - Gebiedsvisie Rivieroevers Ridderkerk, "oeverpark", vaststelling raad 16 december 2021

3.1 Toelichting kostenverhaal

3.1.1 Kostenverhaal voor binnenplanse kosten

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit noemen we kostenverhaal. Het gaat daarbij om de kosten die direct met de locatie verband houden; de zogenoemde binnenplanse kosten. Dit kostenverhaal is een voorwaarde voor een ontwikkeling. Per ontwikkeling wordt gezien welke kosten moeten worden gemaakt en verhaald.

3.1.2 Kostenverhaal bovenplanse kosten

Op grond van de Structuurvisie Ridderkerk (2009) en zijn opvolger de Omgevingsvisie Ridderkerk (2017) is nog geen kostenverhaal toegepast voor bovenliggende kosten zoals infrastructuur die de hele gemeente en ook specifieke nieuwe ontwikkelingen dient. Voor kostenverhaal was onvoldoende basis aanwezig; er is bijvoorbeeld geen projectenlijst opgenomen in beide documenten.

In de gebiedsvisie Rivieroevers (2021) is nu wel een projectenlijst benoemd. De gebiedsvisie is een opmaat voor de toekomstig vast te stellen Omgevingsvisie of Omgevingsplan. Ten behoeve van een juridische basis voor het bovenplans kostenverhaal wordt de gebiedsvisie Rivieroevers alsnog als structuurvisie vastgesteld. Daarmee voorkomen we latere discussies over de juridische status.

De kosten zijn in beeld gebracht en dienen als basis om in een anterieure overeenkomst als bedoeld artikel 6.24 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden verhaald. Daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- er is in beginsel sprake van privaatrechtelijk kostenverhaal;
- er moet worden voldaan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid;
- de toerekening vindt plaats naar opbrengstpotentie (proportionaliteitsbeginsel).

In overeenstemming met deze uitgangspunten uit 6.24 Wro wordt met de initiatiefnemer van elk bouwplan (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waarvoor een besluit als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vereist is) een anterieure overeenkomst over (onder meer) het kostenverhaal gesloten.

De bijdrage aan het gebiedsfonds nemen we ook op in deze overeenkomsten en gaan uit van € 75 per m² BVO per woning, ongeacht het woningtype. Deze bedragen zijn gerelateerd aan de totale kosten van de projecten in de voorlopige projectenlijst (bijlage 1). Van de totale kosten blijft in de verdeelsleutel 1/3 voor rekening van de gemeente. 2/3 komt voor rekening van ontwikkelende partijen door middel van bijdragen aan het gebiedsfonds.

De berekening van de bijdrage is ook gebaseerd op het verwacht aantal te realiseren woningen dat past binnen een bandbreedte die op grond van de gebiedsvisie en de planMER is bepaald. Zie verder hoofdstuk 6).

Initiatiefnemers kunnen bij de anterieure overeenkomst overwegen niet in te stemmen met de bijdragen en de overeenkomst. In dat geval zal voor de ontwikkeling alsnog een exploitatieplan op grond van de Wro moeten worden opgesteld om de kosten op een andere wijze te verzekeren cq te innen. We verwachten echter dat initiatiefnemers wel zullen instemmen, omdat de bedragen redelijk zijn en onderbouwd met de kostenraming. Tevens vraagt Ridderkerk geen andere fondsbijdragen zoals andere gemeentes wel doen.

Bovendien kunnen bij een anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over een fasering van de betaling van de bijdragen. Bij een exploitatieplan is dat niet mogelijk en moeten de bijdragen worden betaald op het moment dat de vergunning wordt verleend.

4. FINANCIËLE STURING

De ontwikkelingen binnen de Rivieroevers Ridderkerk komen op een organische wijze tot stand. Dit gebeurt enerzijds door middel van marktinitiatieven vanuit grondeigenaren. Anderzijds vanuit initiatieven van de gemeente waarbij werk met werk wordt gemaakt op basis van onderhoud en (her)inrichting van de buitenruimte. Op deze manier benutten we de kansen voor realisatie van het Oeverpark Rivieroevers.

4.1 Gebiedsfonds als instrument voor financiële sturing

Bij grootschalige integrale gebiedsontwikkelingen kunnen kosten voor publieke voorzieningen worden verevend waarbij het uitgangspunt is dat kosten en opbrengsten over de looptijd van het plan en voor het hele gebied gedetailleerd in beeld zijn. Bij een organische aanpak is de aard van de ontwikkelingen veel onzekerder, en dus ook de relatie tussen de kosten en de opbrengsten van verschillende projecten in het gebied in de tijd. Dat vraagt om een andere aanpak. Door het kostenverhaal los te koppelen van de integrale ontwikkeling van het hele gebied, kunnen kosten en opbrengsten op een kleinere schaal op elkaar worden afgestemd. Een ontwikkelinitiatief zorgt voor cash in, die vervolgens kan worden gebruikt – cash out – voor de bekostiging van met dat initiatief samenhangende voorzieningen. Via de ‘fondsvorming’ kan worden gespaard voor kosten die de initiatieven overstijgen.

4.2 Wat is een gebiedsfonds?

De gebiedsvisie Rivieroevers geeft een toekomstbeeld voor de ontwikkeling van de Rivieroevers. Het schept randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Daarnaast gaat een deel van de ontwikkeling over publieke functies die ook een positieve invloed hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers. Gezien het organische karakter van de transformatie en de daarmee samenhangende fasering die niet exact vastligt, is een gebiedsfonds een passend instrument. Door middel van een gebiedsfonds dragen de ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers bij aan de publieke functies.

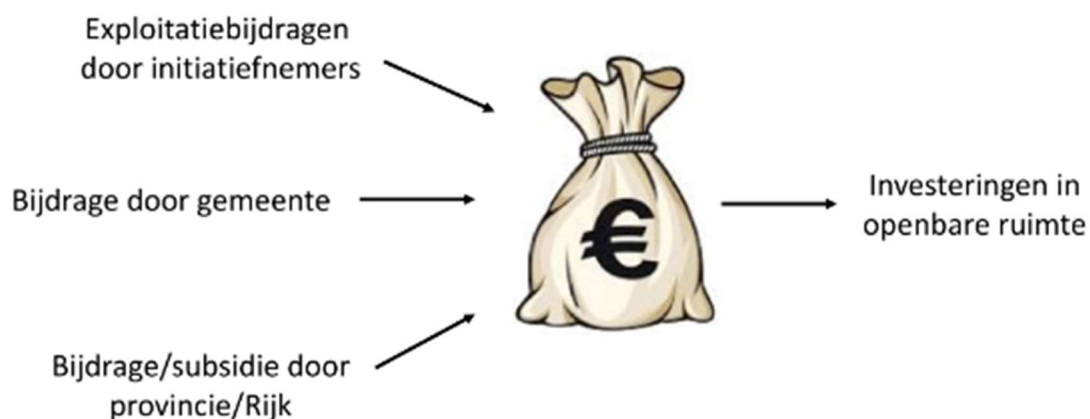
Het fonds wordt gevuld met de exploitatiebijdragen van initiatiefnemers, bijdragen van de gemeente en bijdragen of subsidies vanuit de provincie en het Rijk.

Daarbij moet rekening worden gehouden met het risico dat herontwikkelingen van locaties achter blijven of stoppen en daarmee geen geld meer in het gebiedsfonds komt. Er wordt dus gestuurd op echt noodzakelijke en voorwaardelijke investeringen vanuit het fonds voor projecten die bijdragen aan de realisatie van het oeverpark Rivieroevers.

De inrichting van het gebiedsfonds is in het kader van de gemeentelijke begrotingssystematiek te beschouwen als het creëren van een bestemmingsreserve. Het gebiedsfonds heet dus formeel de ‘Reserve gebiedsfonds Rivieroevers’. Aangezien een reserve niet negatief kan zijn, zal er alleen een

uitgave of investering plaatsvinden als in het fonds voldoende financiële middelen aanwezig zijn. Bij de ontwikkeling van Rivieroevers zal dus sterk gestuurd worden op de cashflow binnen het gebiedsfonds om op die manier te voorkomen dat de reserve uitgeput raakt.

Naast de eerder genoemde exploitatiebijdragen van initiatiefnemers, kan het gebiedsfonds ook gevuld worden met specifieke bijdragen, subsidies of uitkeringen van gemeente, provincie, het Rijk of andere organen. Hierdoor kunnen sneller en aanvullender investeringen worden gedaan bovenop de lijst investeringen die genoemd zijn de in gebiedsvisie Rivieroevers. Deze investeringen moeten wel verband houden met de doelstelling uit de gebiedsvisie.



Figuur 2 - Verbeelding gebiedsfonds bijdragen en uitgaven

5. ANALYSE VAN INVESTERINGEN EN OPBRENGSTEN

Een deel van de ontwikkeling gaat over publieke functies. Deze hebben ook een positieve invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers. Denk daarbij aan de invloed van een aantrekkelijk ingerichte rivieroever, bereikbaarheid van voorzieningen, aanwezigheid van voorzieningen, goede openbaar vervoersverbindingen. Deze publieke investeringen in Ridderkerk dragen bij aan een prettig en aantrekkelijk woonklimaat voor de nieuw te realiseren woningen in Rivieroevers.

Het is daarom van belang dat de ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers een financiële bijdrage leveren aan de publieke functies, ook wanneer ze buiten het directe plangebied van de particuliere ontwikkeling liggen. Dit staat los van de directe “plan gerelateerde kosten” die via een anterieure overeenkomst worden gecijferd en vergoed.

5.1 Bestedingsplan en verdeling publiek-private bijdrage

De kosten van de publieke investeringen zijn in beeld gebracht (zie bijlage 1).

Voor de getijdennatuur is van belang dat de gemeente die aanlegt, in overleg met de ontwikkelaars. We gaan ervan uit dat getijdennatuur die specifiek verbonden is met een ruimtelijke ontwikkeling van een initiatiefnemer, door deze ontwikkelende partij zelf wordt aangelegd.

In een bestedingsplan bepalen we jaarlijks welke investeringen uit het gebiedsfonds worden betaald. Dat gebeurt binnen de gebruikelijke “planning en control cyclus” bij de 1^e turap en de begroting. De verantwoording vindt plaats bij de tussenrapportage (turap) en jaarrekening.

Jaarlijks brengen we in beeld:

a) wat verwachten we te ontvangen op basis van te sluiten anterieure overeenkomsten en

b) welke bijdrage vanuit de gemeentebegroting (uit de reserve gebiedsfonds) verwachten we.

Voor de laatste bijdrage gaat het om het aandeel voor “het algemeen nut ten behoeve van het overige deel van de gemeente”. Dit is het aandeel van de overige woningen/bewoners binnen de gemeente die ook voordeel hebben bij de realisatie van de publieke voorzieningen. De te hanteren verdeling bepalen we op 2/3 deel te verhalen op ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers en 1/3 deel als investering in het “algemeen nut” dat voor rekening van de gemeente komt.

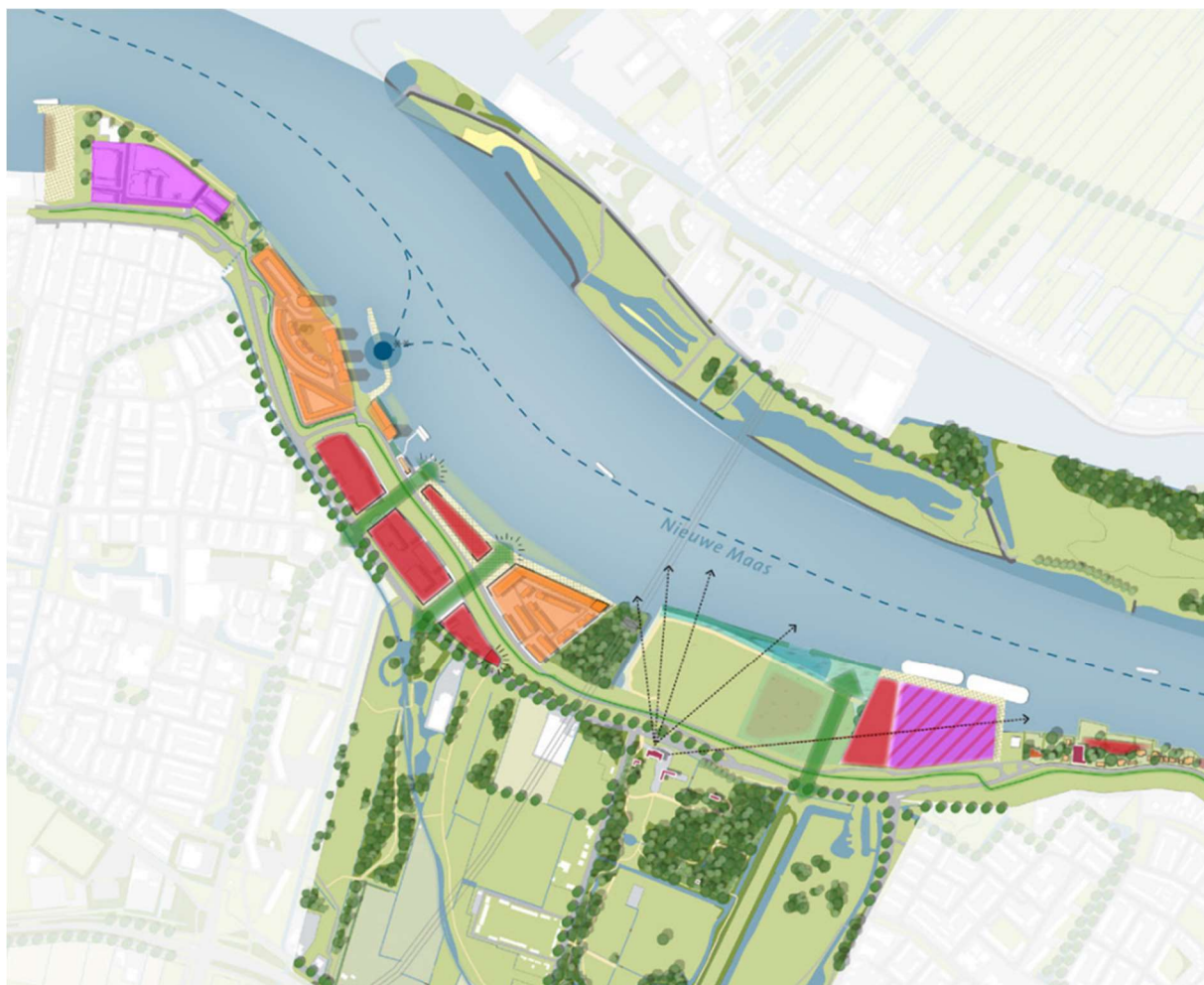
5.2 Investerings in het openbaar gebied

De gebiedsvisie Rivieroevers is de basis voor ontwikkelingen langs de rivieren de Nieuwe Maas en de Noord tot een Oeverpark Rivieroevers waar een balans is tussen wonen, werken en natuur. De gebiedsvisie kent een aantal concrete publieke opgaven. Dit betreft met name activiteiten gericht op de ontwikkeling van het Raamwerk Oeverpark en duurzame mobiliteit. Een voorlopige projectenlijst is opgenomen in paragraaf 6.2. van de gebiedsvisie Rivieroevers. Deze publieke ontwikkelingen komen mede ten goede aan de toekomstige bewoners in de transformatiegebieden

en zal ook de courantheid van en de opbrengst uit de te ontwikkelen woningen ten goede komen. Het ligt daarmee voor de hand dat deze publieke ontwikkelingen mede worden bekostigd uit opbrengsten uit ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers.

De gebiedsvisie benoemt dat het raamwerk Oeverpark is opgebouwd uit de volgende zes pijlers. Het is daarom aan de orde dat publieke ontwikkelingen die bijdragen aan één van deze pijlers ook in aanmerking komen voor een bijdrage uit het gebiedsfonds.

- 1) Cultuurhistorie als schatkaart
- 2) Ontbrekende schakels verbinden
- 3) Parels & knooppunten aan het water
- 4) Recreatieve ruggengraat langs de dijk
- 5) Kansen voor groen en klimaatadaptatie
- 6) Impuls voor duurzame mobiliteit



Figuur 3 - Gebiedsvisie Rivieroevers, omgeving Bolnes tot en met Schiepolocatie

De paragrafen 6.1 en 6.2 uit de gebiedsvisie Rivieroevers benoemen een voorlopige lijst van ontwikkelingen in het publieke domein waarvoor het fonds aangewend kan worden. Een overzicht van maatregelen die betaald worden vanuit het Gebiedsfonds en waar bovenplans kostenverhaal voor nodig is zijn in onderstaande lijst weergegeven.

Tabel 1: Voorlopige projectenlijst op basis van paragraaf 6.1. en 6.2. gebiedsvisie Rivieroevers

Nummer	Omschrijving
1a	Autoluw maken van de Oostmolendijk. Meer ruimte voor langzaam verkeer.
1b	Extensief ecologisch beheer van het dijktaalud met bloem- en kruidenrijk grasland.
1c	Recreatieve fiets-wandelverbinding naar Crezeepolder door de Gorzen verbeteren.
2	Doortrekken van de groene oeverzone langs de Noord en verbinden met de Schans.
3	Het waterbus knooppunt “De Schans” versterken als OV-hub. Inzetten op langzaam verkeer en deelauto’s om parkeerdruk te verlagen.
4	Creëren van een open plek aan het water bij de huidige weinig intensief gebruikte opslagplaats van het Waterschap (Ringdijk 434).
5	Kwalitatief inrichten en toegankelijk maken van de kade. De ontwikkelaar van woningbouw op locatie Riederwerf is verantwoordelijkheid voor de realisatie, dus geen bekostiging uit het gebiedsfonds.
6a, 6b	Kansen voor getijdennatuur of drijvend groen. We gaan ervan dat getijdennatuur die specifiek verbonden is met een ontwikkeling door de ontwikkelende partij wordt aangelegd.
7	Aanleg wandelpad in het Laantje en daarmee de relatie binnendijks (Bolnes) en buitendijks (rivieroever) versterken.
8	OV mobiliteit hub. Aanlegkansen voor de waterbus met bijbehorende faciliteiten als fiets parkeren en inrichtingselementen.
	Naast deze ontwikkelingen komen ook de volgende ontwikkelingen in aanmerking voor een bijdrage uit het gebiedsfonds. Het gaat daarbij met name om investeringen tot behoud van cultuurhistorische elementen in het gebied die bijdragen aan het raamwerk oeverpark. Cultuurhistorie is een centrale pijler van het Oeverpark en daarbij is een bijdrage vanuit het gebiedsfonds van toepassing.
9	Behoud en realisatie van cultuurhistorische elementen en panden.
10	Uitbreiding van het rioolsysteem als gevolg van herontwikkellocaties.

In de figuur 4 zijn de locaties van de projecten terug te vinden.



Figuur 4 - Projecten uitvoeringsagenda Rivieroevers

De kosten voor bovenstaande maatregelen (planstructurele voorzieningen) zijn geraamd op € 10.066.000 exclusief BTW, prijspeil 2022, inclusief bijbehorende VAT (voorbereiding/ administratie/ toezicht). Alle kosten die noodzakelijk zijn op percelen van ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers (inclusief inrichting eventuele nieuwe openbare ruimte) zijn niet inbegrepen in deze raming. Deze komen ten laste van de betreffende ontwikkeling.

5.3 Opbrengend vermogen

In de gebiedsvisie Rivieroevers zijn drie transformatielocaties opgenomen. Het betreft afgezonderde bedrijventerreinen met ruimte aan het water die in de meeste gevallen door de staat van het vastgoed en beperkte omvang onvoldoende als watergebonden locatie gebruikt worden. Voor een enkele locatie is in het geldende bestemmingsplan Slikkerveer al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gebiedsvisie benoemt geen aantallen te realiseren woningen, maar wel een kwaliteitskader en transitieregels. De transformatiemogelijkheden en de transitieregels zijn tot stand gekomen door de uitvoering van een planMER waarin verschillende scenario's onderzocht zijn.

De scenario's uit de planMER zijn de basis voor een verkenning naar het potentiële 'laadvermogen' en een berekening van het opbrengend vermogen. We gaan uit van een woningaantal in een bandbreedte tussen de 600 en 900 woningen.

De Woonvisie 2021 noemt voor strategische locaties een percentage van maximaal 30% sociale woningbouw. Bij de realisatie van sociale woningbouw is vaak sprake van een onrendabele top wat realisatie van de sociale woningbouwopgave lastig maakt. Anderzijds maken ook bewoners van sociale woningen gebruik van de projecten binnen het Oeverpark Rivieroevers. Om tegemoet te komen aan het gelijkheidsbeginsel, vragen we voor zowel sociale als voor niet-sociale woningen een bijdrage aan het gebiedsfonds. Dit biedt tevens de ruimte om op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie en de dan geldende marktsituatie te differentiëren in het te realiseren programma van een ontwikkellocatie en daarmee de onrendabele top van een locatie te verbeteren.

Voor de berekening van de bijdrage per woning gaan we uit van de volgende indicatieve brandbreedtes aantal te realiseren woningen binnen Rivieroevers:

Tabel 2 - Overzicht bandbreedte aantal woningen en gemiddelde tbv berekening bijdrage per woning

	Aantal woningen minimum	Aantal woningen maximum	Gemiddeld aantal woningen
Totaal	600	900	750

We gaan uit van een gemiddeld oppervlak van 100 m² BVO per woning. Wanneer commerciële voorzieningen worden gerealiseerd, staat 250 m² gelijk aan één woning.

Belangrijk om te vermelden is dat deze genoemde aantallen geen garantie geven op realisatie. Het zijn rekenkundige eenheden om inzicht te geven in de wijze waarop we de bijdrage bepalen. De

gebiedsvisie noemt namelijk ook geen aantallen. Kwaliteit staat voorop. Transformatie moet altijd samengaan met het versterken van de leefomgeving, de beleefbaarheid en bereikbaarheid van groen en water. Om de effecten te kunnen beoordelen is in de planMER uitgegaan van een indicatief kwantitatief programma, met de aanduiding dat nog niet bekend is hoeveel woningen er daadwerkelijk gaan komen. De planMER is de basis voor de gebiedsvisie Rivieroevers.

6. BIJDRAGEN INITIATIEFNEMERS RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

6.1 Opbouw en hoogte van verschuldigde bijdrage

In vergelijkbare gemeenten gaat men uit van bijdragen tussen de € 12 en € 161 per m² BVO te realiseren woning. Voor het bepalen gaan we uit van een gemiddeld woningoppervlak van 100 m² BVO per woning.

Voor Rivieroevers bedragen de totale kosten van de bovenplanse projecten ca € 10.066.000 (zie bijlage 1). Voor de berekening van de bijdrage per m² BVO, gaan we uit van dit benodigde totale bedrag. Daarvan wordt 2/3 bekostigd uit ruimtelijke ontwikkelingen van initiatiefnemers (€ 6.710.700 afgerond) en 1/3 komt voor rekening van de gemeente (€ 3.355.300 afgerond) zoals benoemd in paragraaf 4.3. Gerelateerd aan deze bandbreedte, en het feit dat binnen Ridderkerk geen bijdragen aan een fonds bovenplanse voorzieningen worden gevraagd, is een bedrag van € 75 per m² BVO te realiseren woning een realistisch te vragen bedrag.

Binnen de gebiedsvisie is ook de relatie met compensatieplan provinciaal beleid werklocaties opgenomen. Dat betekent dat er ook ruimte is voor woon-werk combinaties met commerciële voorzieningen. Bij realisatie van die voorzieningen gaan we voor de berekening ervan uit dat 250 m² BVO gelijk staat aan 1 woning. Dat betekent een bijdrage van € 30 per m² BVO commerciële voorzieningen. (€ 75 / 2,5)

Tabel 3 - Aandeel initiatiefnemers ruimtelijke ontwikkelingen aan gebiedsfonds; berekening bijdrage per woning, prijspeil 2022

	Bedrag	Aantal	Totaal
Bijdrage per m ² BVO wonen	€ 75	90.000	€ 6750000
Totaal afgerond			€ 6.710.700

De kosten worden jaarlijks bij de begroting geïndexeerd op basis van de GWW index (grond, water en wegenbouw). Daarbij actualiseren we ook de cijfermatige onderbouwing van het projectenoverzicht en het verwachte globale woningbouwprogramma. Tweederde deel van de dekking van de kosten komt uit bijdragen van initiatiefnemers ruimtelijke ontwikkelingen. Actualisering van de cijfermatige onderbouwing betekent dat de bijdrage per woning kan verhogen. Daardoor blijft de dekking op een reëel peil. Een logisch ijkmoment is de begroting.

6.2 Anterieure overeenkomst

Afspraken over een exploitatiebijdrage worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit artikel bepaalt dat bij

het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie, burgemeester en wethouders in een overeenkomst bepalingen kunnen opnemen inzake een financiële bijdrage in de kosten die verband houden met de grondexploitatie. Op het verhaal van kosten in verband met de grondexploitatie is de Nota grondbeleid van toepassing.

In deze nota worden met betrekking tot het verhaal van de kosten als bedoeld in artikel 6.2.4. sub e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is in beginsel sprake van privaatrechtelijk kostenverhaal;
- er moet worden voldaan aan de criteria profijt en toerekenbaarheid;
- de toerekening vindt plaats naar opbrengstpotentie (proportionaliteitsbeginsel).

In overeenstemming met deze uitgangspunten wordt met de initiatiefnemers van elk bouwplan (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waarvoor een besluit als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vereist is) een anterieure overeenkomst over (onder meer) kostenverhaal gesloten. Als verdeelsleutel voor de toerekening van de bovenplanse kosten als genoemd in de nota gaan we uit van hetgeen in paragraaf 6.1. staat toegelicht, prijspeil 2022.

Naast een bijdrage aan de reserve gebiedsfonds Rivieroevers, draagt een ontwikkelende partij zelf de kosten van:

- a) plankosten van de gemeente voor de betreffende locatie;
- b) eventuele planschade en advieskosten gemeente voor bepalen planschade;
- c) investeringen in -toekomstig- openbaar gebied binnen het betreffende bestemmingsplangebied en;
- d) werken, werkzaamheden of voorzieningen binnen of buiten het exploitatiegebied die kunnen worden toegerekend aan het betreffende exploitatiegebied.

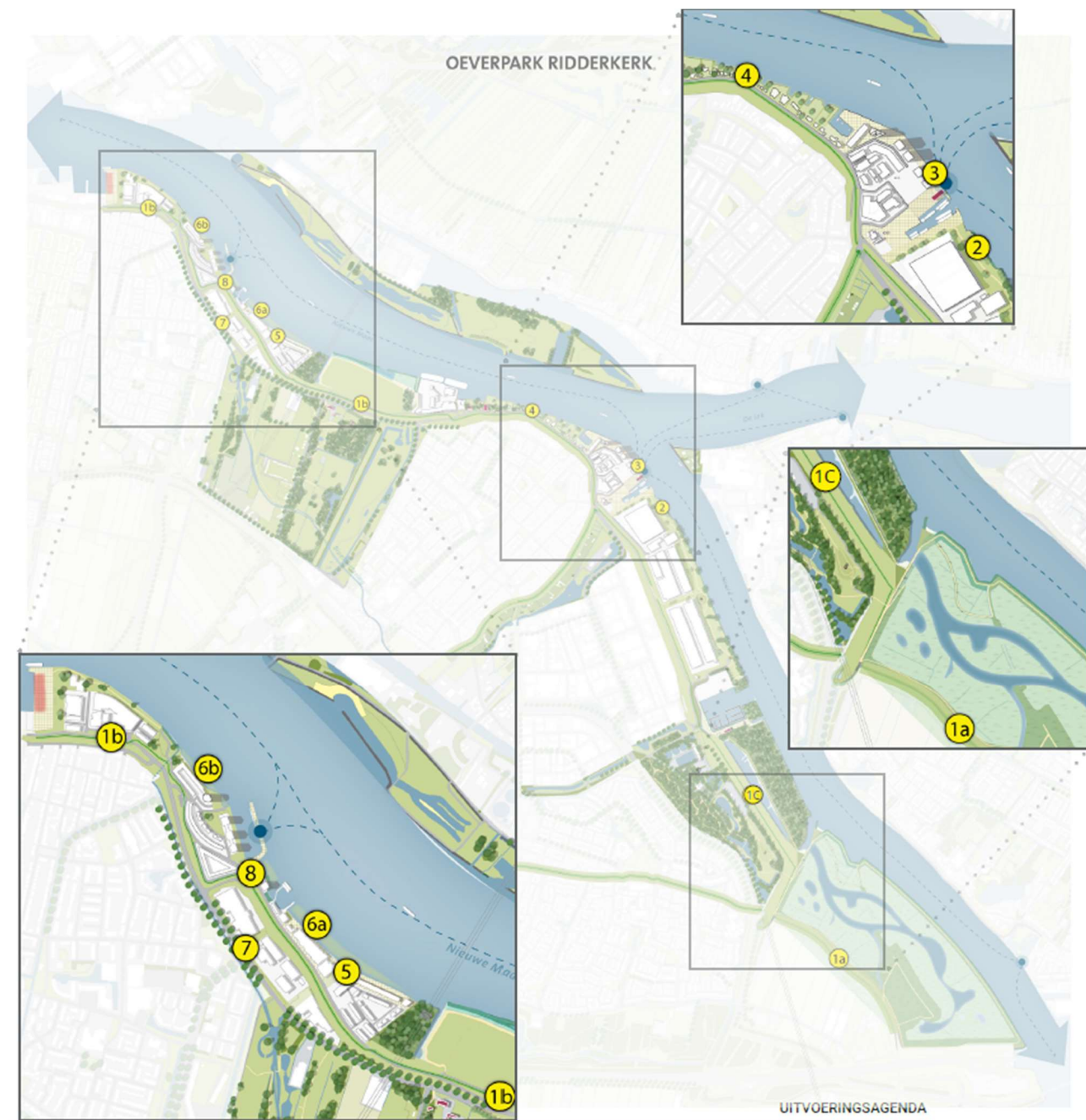
Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichting (artikel 6.12 Wro) om alle kosten in verband met de grondexploitatie te verhalen.

7. JURIDISCHE VERANKERING

7.1 Planologisch-juridische verankering van het Gebiedsfonds

Binnen de ruimtelijke ordening is de koppeling tussen ruimte en geld cruciaal. De keuze voor een planologisch kader is bepalend voor de wijze van kostenverhaal. Om te zorgen voor een goede planologisch-juridische verankering van het Gebiedsfonds, geeft de gemeenteraad de status van structuurvisie aan de in december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie Rivieroevers. De status van structuurvisie maakt expliciet dat het kosten betreft op het niveau van het visiegebied (deze noemen we bovenplanse kosten) en vormt de juridische basis om deze in een anterieure overeenkomst op te nemen.

BIJLAGE 1 - OVERZICHT PROJECTKOSTEN



Nr.	Omschrijving	Kostenraming
1a	Autoluw maken Oostmolendijk. Meer ruimte voor langzaam verkeer	€ 100.000
1b	Extensief ecologisch beheer dijktaalud met bloem- en kruidenrijk grasland	€ 50.000
1c	Realisatie van een recreatieve fiets/voetverbinding tussen de Gorzen en de jachthaven.	€ 50.000
2	Doortrekken van de groene oeverzone langs de Noord en verbinden met de Schans Sanering grond tbv recreatieve oeverzone	€ 400.000 € 280.000
3	Het waterbus knooppunt de Schans versterken als OV hub. Inzetten op langzaam verkeer en deelauto's om parkeerdruk te verlagen	€ 100.000
4	Creëren van een open plek aan het water; huidige opslagplaats Waterschap, Ringdijk 434. Aankoop, sloop en realisatie.	€1.000.000
5	Kwalitatief inrichten en toegankelijk maken van de kade. De ontwikkelaar van woningbouw op locatie Riederwerf is verantwoordelijk voor de realisatie, dus geen bekostiging uit het gebiedsfonds.	€ 0
6	Kansen voor getijdennatuur of drijvend groen (a Bolnes oost; b Bolnes west)	€ 5.421.000
7	Aanleg wandelpad in het Laantje en daarmee de relatie binnendijs (Bolnes) en buitendijs (rivieroever) versterken	€ 50.000
8a	Onderzoek naar de realisatie van een waterbushalte en OV mobiliteitshub met behorende faciliteiten zoals fiets parkeren en inrichtingselementen	€ 50.000
8b	OV mobiliteit hub Bolnes. Aanlegkansen voor de waterbus met bijbehorende faciliteiten als fiets parkeren en inrichtingselementen	€ 1.000.000
9	Onderzoek naar de mogelijkheden voor de aanleg van getijdennatuur in aansluiting op Rivier als getijdenpark XL	€ 10.000
10	Werkbudget tbv extern advies instelling gebiedsfonds, taxatierapport Ringdijk 434, mobiliteit strategie irt Rivieroever, advisering over inrichting natuurgetijdenpark Bolnes	€ 50.000

11	Realisatie van een veilige voet- en fietsverbinding over het Havenkanaal naar de jachthaven.	€ 230.000
12	Cultuurhistorische elementen	€ 200.000
13	Behoud cultuurhistorie voormalige loods RWS langs de Noord	€ 400.000
14	Riolering (gemalen en persleidingen)	€ 675.000

TOTAAL	€ 10.066.000
---------------	---------------------

Bijdrage door	Aandeel	Aandeel afgerond
gemeente (1/3 deel van 10.066.000)	€ 3.355.333,33	€ 3.355.300
partijen (2/3 deel van 10.066.000)	€ 6.710.667	€ 6.710.700
Totaalbedrag		€ 10.066.000