

(ontwerp) Nota Kostenverhaal Maaspark Well

gemeente Bergen

26 juli 2011

projectnummer 90363

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	KOSTENVERHAAL IN RELATIE TOT DE STRUCTUURVISIE MAASPARK WELL	3
2.1	GEBIEDSEIGEN KOSTEN	3
2.2	KOSTEN VOOR BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	3
2.3	KOSTEN IN VERBAND MET BOVENPLANSE VEREVENING	4
2.4	KOSTEN TEN BEHOEVE VAN RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
3	UITWERKING KOSTENVERHAAL RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	6
3.1	BIJDRAGEN VOOR KLEINSCHALIGE RECREATIEVE VOORZIENINGEN	6
3.2	BIJDRAGEN VOOR NATUUR- EN LANDSCHAPSWAARDEN	6
3.3	BORGING BIJDRAGEN VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	9
4	AFSLUITING	10



Ontwerp - Structuurvisie Maaspark Well (juli 2011)

Legenda

Landschappelijke eenheden



Maasdal
versterken robuustheid en grootschaligheid landschap



Flanken
behouden en versterken kleinschalige landschappelijke mozaïekstructuur



Maasduinen
behouden en versterken besloten bos- en natuurgebied

Ontwikkelingen



Realiseren hoogwatergeul



Realiseren Vergrote Voorhaven
rustige watersport



Zoekgebied wonen aan voorhaven



Zoekgebied wonen en kleinschalige recreatieve activiteiten aan voorhaven



Elsteren en buurtschap 't Leuken
verwevingsgebied wonen, landbouw en kleinschalige recreatie



Vossenheugel
versterken natuur, landschap i.c.m. kleinschalige recreatie



Natuurontwikkeling



Lint Kampweg
behoud en versterken ontwikkelruimte voor nieuwe erven met woningen of kleinschalige recreatieve functies



Omgeving Leukermeer en Parkbos
versterken en ontwikkelen intensieve recreatieve voorzieningen thema's; water experience, family entertainment, outdoor sports & fun



Waterboulevard
ontwikkelen attractieve recreatieve langzaam verkeer verbinding



Natuurpoort
bezoekerscentrum Maasduinen



Recreatiepoort
horecapaviljoen, hotel



Waterpoort
hoogwaardige openbare ruimte ontwikkelen, combinatie mogelijk met landmark, kunst of kleinschalige horeca



Recreatieve attractiepunten
ontwikkelen 'landmarks' / oriëntatiepunten, hoogwaardige openbare ruimte, ontwikkelruimte recreatieve voorziening



Hoofdontsluiting



'Rondje Plas'
verbindende wandelroute rondom Leukermeer



Creëren open zichtlijnen



Indicatieve inrichtingscontour landschappelijke inrichting



Begrenzing delfstoffenwinning



Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

Voor de gebiedsontwikkeling Maaspark Well is een structuurvisie opgesteld. In deze structuurvisie wordt de hoofdlijn van het ruimtelijke beleid voor de omgeving Maaspark Well beschreven.

In 2006 hebben de gemeente Bergen en Kampergeul B.V. afgesproken het plan niet uitsluitend te richten op het bevorderen van de afvoer van hoogwater en natuurontwikkeling, maar hiermee ook een op toerisme en recreatie gerichte integrale gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Om het geheel te realiseren en te financieren zal er aanvullend op de hoogwatergeul en ter vergroting van de Voorhaven, delfstoffenwinning plaatsvinden.

Concreet is de volgende opgave geformuleerd:

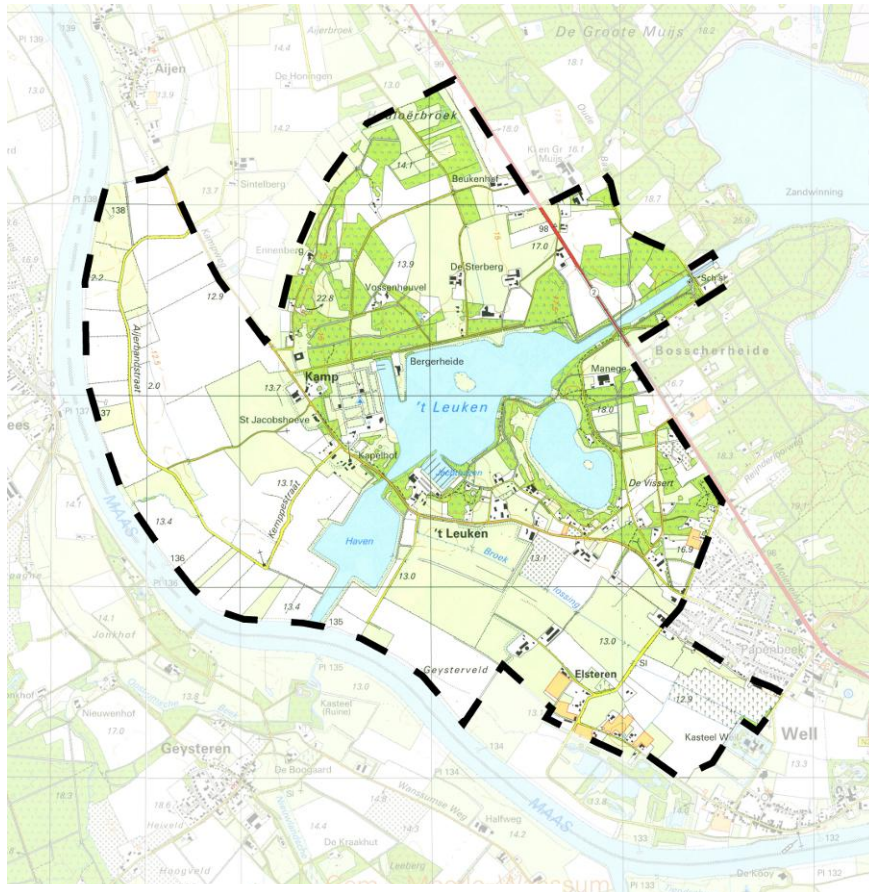
- het verbeteren van de Maas als vaarroute;
- het gedeeltelijk realiseren van een beschermingsniveau van 1:250¹ langs de onbedijkte Maas achter de waterkeringen door de realisatie van een hoogwatergeul en een toename van de bergingscapaciteit voor water tijdens hoogwatergolven in de Vergrote Voorhaven;
- de realisatie van een watersportgebied in de vorm van de Vergrote Voorhaven;
- het realiseren van beperkte natuurontwikkeling langs de Maas;
- de realisatie van een verbeterde toeristisch-recreatieve infrastructuur rondom het Leukermeer;
- een delfstoffenwinning (aanvullend op de hoogwatergeul) tot ruim 16 miljoen m³ vermarktbaar delfstoffen om bovengenoemde zaken mee te realiseren en te financieren.

De voorliggende Nota Kostenverhaal beschrijft het beleid ten aanzien van het verhalen van diverse kosten, die samenhangen met de realisatie van Maaspark Well, op initiatiefnemers binnen het gebied waar de structuurvisie Maaspark Well zich op richt. Allereerst wordt toegelicht welk verband er is tussen kostenverhaal en de Structuurvisie Maaspark Well.

Vervolgens wordt het thema 'kostenverhaal voor ruimtelijke ontwikkelingen' in detail uitgewerkt. Op verzoek van de provincie Limburg wordt tevens reeds uitgewerkt wat de hoogte zal zijn van de bijdrage die wordt gevraagd voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met de versterking van natuur en landschapswaarden.

Voor alle andere aspecten van het kostenverhaal geldt dat deze nader worden uitgewerkt nadat de structuurvisie is vertaald in concretere inrichtingsplannen, waardoor een meer exacte inschatting van de kosten mogelijk is. De Nota Kostenverhaal Maaspark Well wordt op dat moment herzien.

¹ Een beschermingsniveau 1:250 betekent een bescherming tegen een hoogwatergolf die statistisch gezien maximaal eens in de 250 jaar voor komt.



Figuur 1. Begrenzing plangebied Maaspark Well

2 KOSTENVERHAAL IN RELATIE TOT DE STRUCTUURVISIE MAASPARK WELL

De gemeente Bergen is volgens de Grondexploitatiewet verplicht alle kosten en investeringen die de gemeente moet maken om planontwikkeling mogelijk te maken te verhalen op derden die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in het verhalen van gebiedseigen kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen, kosten in verband met bovenplanse verevening en kosten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

2.1 GEBIEDSEIGEN KOSTEN

Gebiedseigen kosten betreffen de gemeentelijke kosten in verband met een bouwplan die zich beperken tot het gebied waar een specifiek bouwproject wordt gerealiseerd. Te denken valt aan het verhalen van kosten voor de aanpassing van de riolering ter plaatse en dergelijke. Ook worden plan- en procedurekosten verhaald op de initiatiefnemer. In het verhalen van gebiedseigen kosten speelt de structuurvisie en de voorliggende Nota Kostenverhaal Maaspark Well geen rol.

2.2 KOSTEN VOOR BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Kosten voor bovenwijkse voorzieningen betreffen gemeentelijke kosten voor werken die nodig zijn om meerdere bouwplannen mogelijk te maken. Te denken valt aan een ruimere dimensionering van ontsluitingswegen of hoofdleidingen van de riolering die voor meerdere bouwplannen noodzakelijk zijn. Deze kosten kunnen worden verdeeld over de verschillende bouwplannen en zijn via een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan te verhalen. De structuurvisie speelt hierin formeel geen rol. Op basis van de structuurvisie is echter wel te herleiden welke voorzieningen profijt hebben van deze bovenwijkse voorzieningen.

Bij het bepalen van de hoogte van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen dienen de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit in acht te worden genomen.

Profijt

De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

Toerekenbaarheid

Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit

Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Met betrekking tot het aspect profijt is hieronder weergegeven welke voorzieningen in Maaspark Well als kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden aangemerkt. Tevens is aangegeven in welke gebieden de bouwplannen profijt hebben van deze voorzieningen. Op deze profiterende bouwplannen zullen de kosten kunnen worden verhaald.

Bovenwijkse voorziening	Profiterende bouwplannen
– Verbetering van de hoofdontsluiting	Alle bouwplannen binnen het plangebied
– Verbetering van de ontsluitingsstructuur in het gebied tussen het dagstrand Seurenheide en de N271	Alle bouwplannen in het gebied tussen het dagstrand Seurenheide en de N271
– Realisatie van parkeervoorzieningen in het gebied tussen het dagstrand Seurenheide en de N271	Alle bouwprojecten voor recreatieve functies in het gebied tussen het dagstrand Seurenheide en de N271
– Vergroting van de dimensionering van de hoofdriolering	Alle bouwprojecten binnen het plangebied

De kosten zijn toerekenbaar aan de verschillende plannen die ontwikkeld worden. Zonder deze plannen is er geen noodzaak tot de realisatie van de verschillende hierboven genoemde bovenwijkse voorzieningen.

Voor het aspect proportionaliteit is het van belang inzicht te hebben in de verwachte kosten. Voor het bepalen van de hoogte van de te verhalen kosten voor bovenwijkse voorzieningen biedt de structuurvisie nog te weinig detailniveau. De hoogte van de te verhalen kosten wordt daarom concreet gemaakt, nadat de plannen voor Maaspark Well tot op inrichtingsniveau zijn uitgewerkt. Vervolgens worden de bedragen opgenomen in de voorliggende Nota Kostenverhaal Maaspark Well.

Bij het bepalen van de proportionaliteit wordt ook bepaald in welke verhouding de voorzieningen ten goede komen aan nieuwe bouwplannen en aan reeds bestaande functies in het gebied.

De verwachting is dat de kosten voor bovenwijkse voorzieningen gedeeltelijk uit de opbrengsten van de zandwinning kunnen worden gefinancierd. De gemeente houdt echter de mogelijkheid open om bij tegenvallende opbrengsten of bij tekorten, de kosten te verhalen op de genoemde bouwplannen. Daartoe zal de Nota Kostenverhaal Maaspark Well moeten worden bijgesteld.

2.3 KOSTEN IN VERBAND MET BOVENPLANSE VEREVENING

Kosten in verband met bovenplanse verevening, betreffen kosten om een negatieve planexploitatie van een plan te verevenen door een bijdrage uit een ander plan dat een positief planexploitatieresultaat heeft. De relatie tussen beide exploitatiegebieden zou in een structuurvisie duidelijk moeten worden gemaakt. Omdat deze kostensoort in Maaspark Well echter niet voorkomt wordt hier niet nader op ingegaan.

2.4 KOSTEN TEN BEHOEVE VAN RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Naast de verplichting om aan projecten gerelateerde kosten te verhalen, is er de mogelijkheid tot verhaal van kosten ten behoeve van zogenaamde ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betreft een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in Maaspark Well die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het gehele gebied, maar geen directe relatie hebben met een bouwplan. Te denken valt aan de realisatie van natuur- en landschapselementen, recreatieve paden, kunstwerken, bebording enzovoort. Deze kosten zijn via anterieure overeenkomsten te verhalen, mits de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in een structuurvisie zijn opgenomen. Het verhaal van deze kosten is in de volgende paragraaf uitgewerkt.

3 UITWERKING KOSTENVERHAAL RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Op grond van de voorliggende structuurvisie kunnen bijdragen worden gevraagd voor ruimtelijke ontwikkelingen in Maaspark Well die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het gehele gebied, maar geen directe relatie hebben met een bouwplan.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende bijdragen:

- bijdragen voor kleinschalige recreatieve voorzieningen;
- bijdragen voor natuur- en landschapswaarden.

Beide worden hieronder toegelicht.

3.1 BIJDRAGEN VOOR KLEINSCHALIGE RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Naast bijdragen voor natuur en landschap worden er van bouwprojecten van recreatieve bedrijven financiële bijdragen gevraagd voor de realisatie van kleinschalige recreatieve voorzieningen. Het gaat om de volgende voorzieningen die in de structuurvisie zijn opgenomen:

- realisatie van een wandel/fietsbrug over het sluiskanaal;
- realisatie van recreatief toegankelijke oevers in het Leukermeer met vissteigers die geschikt zijn voor gehandicapten;
- realisatie van aanlegsteigers/-boeien op diverse locaties in het Leukermeer en in de Vergrote Voorhaven;
- realisatie van speelvoorzieningen in of bij de zwemplas Seurenheide (bijvoorbeeld uitzichtpunt/duikconstructie ten behoeve van badgasten, drijvend zwembad);
- realisatie van diverse speelvoorzieningen verspreid over het intensieve recreatiegebied;
- realisatie van landart (bijvoorbeeld ter hoogte van de doorgang tussen de Maas en de Vergrote Voorhaven of ter hoogte van de 'Waterpoort');
- realisatie van een trekpondje over de hoogwatergeul;
- realisatie van (drijvende) multifunctionele voorzieningen die dienst doen als podium voor openlucht optredens, aanlegsteiger, duikattribuut;
- realisatie van diverse kleine parkeergelegenheden verspreid over het gebied.

De verwachting is dat de kosten voor kleinschalige recreatieve voorzieningen deels uit de opbrengsten van de delfstoffenwinning kunnen worden gefinancierd. Een gedeelte van de kosten zal echter verhaald worden op initiatiefnemers voor bouwplannen ten behoeve van dag- of verblijfsrecreatieve voorzieningen en horecavoorzieningen in het gehele plangebied.

De hoogte van de te verhalen kosten voor kleinschalige recreatieve voorzieningen zal worden bepaald nadat de structuurvisie Maaspark Well is uitgewerkt in concretere inrichtingsplannen.

3.2 BIJDRAGEN VOOR NATUUR- EN LANDSCHAPSWAARDEN

De provincie Limburg heeft als onderdeel van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) het Limburgs kwaliteitsmenu vastgesteld. Met dit Limburgs kwaliteitsmenu geldt een verplichting om bij bouwplannen in het buitengebied het verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren via kwaliteitsverbeteringen van dat buitengebied.

Per type initiatief heeft de provincie de minimale omvang bepaald van de verplichte bijdrage aan de versterking van natuur- en landschapswaarden. Deze verplichte bijdrage komt bovenop de landschappelijke inpassing van het initiatief zelf. Volgens de provincie richt het Limburgs kwaliteitsmenu zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen die vanuit het particulier initiatief plaatsvinden in het buitengebied.

De provincie Limburg maakt een uitzondering voor de speerpuntgebieden toerisme en recreatie, zoals Maaspark Well, waar sprake is van integrale gebiedsontwikkeling. Volgens de POL-aanvulling 'verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' kan het kwaliteitsmenu een inspiratiebron vormen voor gebiedsontwikkeling, maar de regels van het menu zijn er niet op toegesneden en niet voor bedoeld. Bij de gebiedsontwikkelingen zit de kwaliteitsverbetering als het ware ingebakken in het totaalplan.

Bij de gebiedsontwikkeling voor Maaspark Well komt dit tot uiting in het feit dat versterking van natuur- en landschapswaarden reeds in het plan is opgenomen. Concreet gaat het om de volgende maatregelen:

Omvang natuur- en landschapsversterking	Omvang (circa)
– Natuurvriendelijke oevers in het Leukermeer	40.000 m ²
– Natuurvriendelijke oevers in zwemplas Seurenheide	11.550 m ²
– Aanleg bospercelen Vossenheuvel	59.000 m ²
– Aanleg bospercelen intensieve recreatiezone tussen Seurenheide en N271	60.500 m ²
– Aanleg lanen intensieve recreatiezone tussen Seurenheide en N271	2.100 m

Aanvullend vindt natuur- en landschapsversterking plaats op de oevers van de hoogwatergeul en de Vergrote Voorhaven. Deze dient ter compensatie van de delfstoffenwinning en is in bovenstaand schema niet als een kwaliteitsimpuls meegerekend.

De totale kosten voor de natuur- en landschapsversterking zoals gepland in de Structuurvisie Maaspark Well zijn geraamd op:

Kosten natuur- en landschapsversterking		
	Plantmateriaal en inplant kosten	Kosten i.v.m. grondwerk
– natuurvriendelijke oevers in het Leukermeer en zwemplas Seurenheide	€ 130.000,--	€ 750.000,--
– aanleg bospercelen intensieve recreatiezone tussen Seurenheide en N271 en Vossenheuvel ²	€ 30.000,--	
– aanleg lanen intensieve recreatiezone tussen Seurenheide en N271	€ 220.000,--	
Totale investering in natuur- en landschap:		€ 1.130.000,--

² Er wordt 60.500 m² bos gerealiseerd. Verspreid over het gebied wordt echter ook 39.100 m² bos gekapt. Om dit te compenseren wordt 130% van deze oppervlakte elders nieuw ingepland. De netto toevoeging aan bos bedraagt daarom 9.670 m². Alleen de kosten voor deze inplant zijn meegerekend.

In het kader van de nawinning in het Leukermeer worden de grondwerkzaamheden voor de natuurvriendelijke oevers (ter waarde van € 750.000,--) door de ontzander gerealiseerd, hetgeen wordt vastgelegd in een overeenkomst.

De overblijvende kosten bedragen € 380.000,--.

Om deze kosten te dekken zal een bijdrage worden gevraagd aan initiatiefnemers van bouwprojecten die binnen het plangebied worden gerealiseerd. Dit betreft zowel de bouwprojecten voor recreatieve bedrijvigheid als bouwprojecten voor woningen.

Er wordt een lagere bijdrage gehanteerd dan in het Limburgskwaliteitsmenu omdat een groot deel van de investering in natuur en landschap reeds plaatsvindt in het kader van de gebiedsontwikkeling.

Voor gebiedseigen en niet-gebiedseigen functies op het gebied van recreatie en toerisme wordt een bijdrage gevraagd van € 10,-- per vierkante meter bedrijfsvloeroppervlakte.

Voor woningen wordt een bijdrage gevraagd van € 50,-- per vierkante meter uitgeefbaar kaveloppervlak en voor appartementenbouw € 62,50 per vierkante meter uitgeefbaar bruto vloeroppervlakte.

Ten opzichte van de bijdrage voor woningen geldt voor recreatieve functies een relatief lage bijdrage. Dit hangt samen met het doel dat met de gebiedsontwikkeling wordt beoogd, namelijk het stimuleren van een recreatieve ontwikkeling.

In totaal zijn op grond van de structuurvisie de volgende bouwprojecten mogelijk:

	b.v.o. minimaal	b.v.o. maximaal	Bijdrage minimaal	Bijdrage maximaal
Recreatieve bedrijvigheid	11.215	19.805	€ 112.150,--	€ 198.050,--

	kaveloppervlak minimaal	kaveloppervlak maximaal	Bijdrage minimaal	Bijdrage maximaal
5 - 7 woningen	5 * 1.500	7 * 1.500	€ 375.000,--	€ 525.000,--

De realisatie van de woningen of recreatieve bedrijvigheid, die mede zijn gepland om het exploitatietekort van de gehele ontwikkeling te dekken, zijn vrijgesteld van een bijdrage voor natuur- en landschapselementen. Dit betreft de woningen of recreatieve bedrijvigheid die conform de structuurvisie Maaspark Well worden gerealiseerd op de oostelijke oever van de Vergrote Voorhaven, ten noorden van de toegang tot het Leukermeer. De natuur- en landschapsontwikkeling door de herinrichting van de Vergrote Voorhaven geldt als voldoende compensatie voor deze functies.

De hoogte van de inkomsten voor natuur- en landschapsversterking zijn afhankelijk van de omvang van de initiatieven in het plangebied. Indien het aantal initiatieven tegenvalt zullen ook de investeringen in natuur- en landschap beperkt blijven vanwege beperkte inkomsten. Indien alle mogelijkheden van de structuurvisie worden benut zullen er meer inkomsten ontstaan dan nodig is voor de geplande versterking van natuur- en landschap in Maaspark Well. In dat geval zullen de inkomsten elders binnen de gemeente Bergen worden ingezet voor versterking van natuur en landschap in het kader van het Limburgskwaliteitsmenu.

3.3 BORGING BIJDRAGEN VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

De borging van het bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen wordt als volgt gerealiseerd. In het bestemmingsplan voor het betreffende initiatief wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat er uitsluitend gebouwd mag worden indien tevens de feitelijke wordt gerealiseerd. Aanvullend kan de bijdrage, in geval van een bijdrage in natura, in een overeenkomst worden vastgelegd. De financiële bijdrage wordt altijd vastgelegd in een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst (artikel 6.24 Wro).

De gemeente zal monitoren of de gemaakte afspraken worden gekomen. Daarbij wordt gelet op de daadwerkelijke realisatie alsmede het beheer en de instandhouding.

Door vooraf een bankgarantie te verlangen of een bedrag te laten storten kan de gemeente de waarde van de kwaliteitsbijdrage zeker stellen. Alternatieve zekerstellingen zijn mogelijk, zoals verpanding en hypotheek-recht. Er een boete overeen gekomen als blijkt dat de compensatie niet, niet tijdig of onvoldoende wordt uitgevoerd.

4 AFSLUITING

De Nota Kostenverhaal Maaspark Well zal regelmatig worden geëvalueerd, waarbij ook de (economische) ontwikkelingen in het gebied worden betrokken. De Nota kan worden herzien vanwege tegenvallende inkomsten uit de delfstoffenwinning, dan wel vanwege een achterblijvende investeringen door recreatieve bedrijven door de hoogte van de te verhalen kosten bij te stellen.