



Impressie van de opengelegde beekvallei
(3D Drawing Office, JBA Consulting, Bristol City Council)

Community Infrastructure Levy

Malago beekvallei, Bristol

Wat is een community infrastructure levy?

Een Community Infrastructure Levy (CIL) is een heffing op nieuwe ontwikkelingen van een bepaalde omvang. Het is aan een gemeente (Local Planning Authority) te bepalen of ze CIL toepassen of niet. Voor het toepassen van CIL wordt doorgaans een richtinggevend kader bepaald, waarin wordt opgenomen wat de prijs is voor het ontwikkelen van bijkomende vierkante meters (en welke uitzonderingsmaatregelen van toepassing zijn). Het regelgevend kader voor CIL wordt op nationaal niveau vastgelegd in het National Planning Policy Framework.

De tarieven die geïnd kunnen worden met de heffing worden vastgelegd in het 'CIL Charging Schedule'. Het is de gemeente vrij om te bepalen hoe deze tarieven worden bepaald. Dit kan gebiedsgericht, op basis van te ontwikkelen programma,...

De opbrengsten van CIL worden doorgaans als volgt verdeeld:

- 5% wordt weerhouden voor administratie kosten
- 15% wordt toegewezen aan de wijk waar de kost werd geïnd
- 80% wordt besteed aan strategische infrastructuurprojecten in functie van de hele gemeenschap.

De 'strategische infrastructuurprojecten' worden vastgelegd in een 'Regulation 123 List' (een lijst met infrastructuur waar CIL aan kan worden besteed). Deze lijst hangt nauw samen met het realiseren van de ruimtelijke beleidsdoelstellingen die worden bepaald in het 'Local Plan'.

CIL vormt een duidelijk kader voor zowel gemeente als ontwikkelaar, beide weten op voorhand waar ze aan toe zijn. Maar aangezien het planningssysteem in Engeland eerder als richtinggevend (discretionary planning) kan worden beschouwd, staat het ontwikkelaars steeds vrij om in onderhandeling te treden over de hoeveelheid CIL die ze moeten betalen.

Uitdaging: de transformatie van een woonwijk en beekvallei

In Bedminster, Bristol, zullen de komende jaren 5 sites ten noorden van het Bedminster treinstation worden herontwikkeld. In de eerste plaats dient de herontwikkeling om de **prangende woonneed** in de stad op te vangen. Bedminster werd als strategische locatie gekozen omwille van de nabijheid tot openbaar vervoer en de opportuniteit om het aanwezige handelsapparaat te doen heropleven. De omgeving is vandaag ruimtelijk gefragmenteerd, moeilijk leesbaar en kampt met leegstand, wat de leefbaarheid van het gebied onder druk zet. Met een herontwikkeling wil de van deze 'achterkant' transformeren tot een bruisende wijk. Er wordt daarom voorzien in de ontwikkeling van een mix van ca. 2000 wooneenheden (betaalbaar wonen, huur- en koopwoningen en studentenhuysvesting).

Daarnaast grijpt de stad deze herontwikkeling aan om de toestand van de **Malago beekvallei te verbeteren**. Op vandaag is de beek ingebuisd, is de waterkwaliteit pover en is de beek overstromingsgevoelig (en dit zal door

Locatie	Bedminster, Bristol, VK
Tijdslijn	2011: Aanduiding site als 'strategic development area' 2019: Opmaak Framework (masterplan) 'Bedminster Green' 2022: Aanvang constructie
Kostprijs	Geraamd op ca. 706.000 pond
Financieringsmodel	CIL fonds
Omvang	In het projectgebied wordt ca. 500m beekvallei terug zichtbaar gemaakt
Functie & programma	Klimaatrobuust ruimte bieden aan de beekvallei <ul style="list-style-type: none"> • Overstromingsmaatregelen onder de vorm van meer ruimte voor de beek • Ecologische verbindingen • Trage verbindingen voor fiets en voetgangers • Verblijfsplekken langs het water

klimaatverandering enkel verergeren). Om dit aan te pakken zal de beekvallei terug worden opgelegd, haar natuurlijke meandering zal weer hersteld worden en er wordt voldoende ruimte voorzien om water te bergen (bij overstromingen). Hiermee wil de stad ook alle kansen bieden aan de **biodiversiteit** gelinkt aan de vallei. Er wordt met het ontwerp ingezet op het aantrekken van verschillende soorten inheemse planten, vissen en amfibieën. De beekvallei wordt ook ingezet als **trage verbinding** gekoppeld aan verschillende **verblijfsplekken** doorheen de nieuwe ontwikkeling. De stad wil zo de toegang tot het water en groen verbeteren voor de ruimere buurt.

De herontwikkeling van Bedminster werd voor het eerst geopperd bij de opmaak van het 'Local Plan' in 2011. In de 'Core Strategy' (2011) werd de herontwikkeling van de ruimere omgeving van South Bristol aangekaart en vervolgens aangeduid als ontwikkelingsgebied in het daarbij horende 'Site Allocations and Development Management Policies Local Plan' (2014) document. Het gebied aan zich werd pas echt geagendeerd bij de opmaak van het National Planning Policy Framework Whitepaper 'Fixing our broken housing market' (2017), waarin het nationale te kort aan huisvesting door een eerder conservatieve planningsattitude wordt aangekaart*. Ook in

Bristol is er een tekort aan woningen voor de groeiende bevolking.

Nood aan meer dan extra woningen

De stad schiet in actie met een herziening van het Local Plan (op start in 2018). In deze herziene versie wordt het gebied duidelijk genoemd als **strategische herontwikkelingszone**, omwille van de nabijheid tot openbaar vervoer en de aanwezige voorzieningen. Tegelijkertijd groeit een **bezorgdheid bij burgers**, zij zien in de ambities van de stad de komst van hoogbouw en verdichting op plekken die hier niet voldoende draagkracht voor hebben. In 2016 hebben daarom een aantal burgers zich verzameld onder de naam 'Windmill Hill and Malago Community Planning Group' (WHaM) om een Malago Green Community Planning Brief op te stellen richting de stad. In dit document vragen ze de stad onder meer: een variatie aan woningtypes, het behoud van het karakter van de omgeving (met aandacht voor de gebouwhoogtes), meer aandacht voor de leef- en verblijfskwaliteit en het **integreeren van de Malago beekvallei in het ontwerp**.

Om hier tegemoet aan te komen werd het **Bedminster Green Framework** opgemaakt door de projectontwikkelaars van de **5 sites** in nauwe samenwerking met de stad en met inspraak van de buurt.

*In het UK-planningsstelsel worden ontwikkelingsrechten ontleend door planning vanuit de overheid, het vrijgeven van sites, of door goedkeuring van 'planning applications' ingediend door ontwikkelaars. Het planningsapparaat is de laatste jaren eerder terughoudend geweest, er werden minder sites vrijgegeven voor ontwikkeling en minder planning applications (in hun oorspronkelijke vorm) goedgekeurd.

Het Framework dient als kader voor de verschillende ontwikkelingen op de verschillende sites. Elk van de sites zal aan een eigen snelheid worden ontwikkeld door verschillende ontwikkelaars, het Framework dient om hier een **samenschap** in te behouden. Het document werd goedgekeurd door 'Cabinet' (stadsbestuur), en zal mede als basis dienen om de verschillende 'planning applications' te beoordelen. Met de goedkeuring van het document werd ook **6 miljoen pond** uit het **fonds gevuld met bijdragen van de Community Infrastructure Levy** gevrijwaard voor de ontwikkeling van de beekvallei (geraamd op ca. 706.000 pond) en bepaalde wegenwerken (in functie van openbaar vervoer).

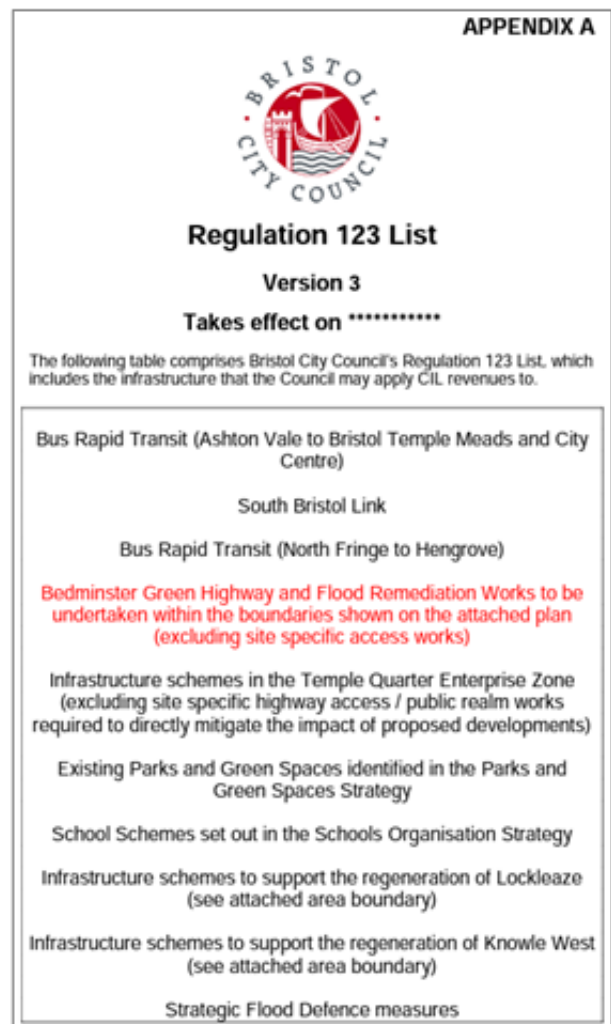
Toepassing van de CIL in Bristol

De kosten voor het openleggen van de Malago beekvallei worden **geraamd op ca. 706.000 pond**. Deze kosten omvatten sloopwerken, uitgravingen, werken aan het landschap, waterbeheer, opvulwerken, aanleg van paden, banken en verlichting. Omdat het project zich nog in de planningsfase bevindt, is het moeilijk om in te schatten wat het uiteindelijke kostenplaatje zal zijn.

De eerste ramingen zijn desalniettemin nodig geweest opdat het stadsbestuur kon beslissen om een deel van het **CIL fonds voor het project te reserveren**.

Het gebruik van CIL fondsen wordt vastgelegd in het 'Regulation 123 List' (zie afbeelding). De werken in Bedminster Green waren oorspronkelijk niet mee opgenomen op de lijst, maar met de goedkeuring van het Framework werd dit aangepast.

Het 'Regulation 123 List' wordt opgesteld op basis van het beleidsdocument 'Infrastructure Delivery Programme' dat nauw samenhangt met het 'Core Strategy' onderdeel van het 'Local Plan'. In het 'Infrastructure Delivery Programme' wordt een **inschatting gemaakt van benodigde gemeenschapsinfrastructuur** (rekening houdend met een groeiende bevolking) op basis van de beleidskeuzes uit de 'Core Strategy'. Gebiedsgericht worden de ontwikkelings- en infrastructurele prioriteiten bepaald.



Uitsnede uit 'Regulation List 123'
(Bristol City Council)

De CIL-opbrengsten worden over de hele stad verzameld in 1 fonds. Het is dus onduidelijk of de bijdragen van de nieuwe woonontwikkelingen in Bedminster Green rechtstreeks zullen gaan naar de nodige infrastructuur.

In Bristol is CIL van toepassing op volgende ontwikkelingen;

- Een nieuwe (of bijkomende) ontwikkeling is minstens 100m²
- Een ontwikkeling is minder dan 100m², maar er wordt een bijkomende wooneenheid gecreëerd
- Een ontwikkeling transformeert een gebouw dat niet in gebruik was

Bepaalde ontwikkelingen zijn gevrijwaard van CIL (bv. sociale huisvesting). De heffing moet betaald worden bij aanvang van de werken.

Hoe verder?

De vijf sites zijn in handen van **private ontwikkelaars**. Elk van hen zal een 'planning application' moeten indienen om toestemming te krijgen voor hun ontwikkeling. Elke site kent zijn eigen timing. Er is inspraak mogelijk op de verschillende ingediende 'planning applications'.

De werken aan de beekvallei worden uitbesteed door de stad. In samenspraak met de verschillende eigenaars van de verschillende sites wordt momenteel een uitvoeringsplan opgemaakt.

Conclusies

CIL vormt een interessant **bron van inkomsten voor groeiende steden en gemeenten**. De heffing is ook **relatief transparant** voor beide partijen. Steden en gemeenten bepalen de prijs gelinkt aan ontwikkelingsmogelijkheden (meestal in de vorm van prijs/x-aantal m²) en ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn en kunnen deze kost mee opnemen in de begroting van het project. Het samenbrengen van de verschillende inkomsten in een fonds laat steden en gemeenten toe de **inkomsten te herverdelen** over hun grondgebied. Zo kunnen er ook investeringen worden gedaan in gebieden die niet in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling. Een belangrijke bedenking bij de heffing, en zeker in dit voorbeeld, is dat er steeds een **evenwicht** gezocht moet worden tussen de **draagkracht van een plek** (voldoende voorzieningen, voldoende groen, voldoende duurzame verplaatsingsmogelijkheden,...) **en de mogelijke inkomsten** die gegenereerd kunnen worden door grotere ontwikkelingen.

We onthouden...

- CIL is een heffing van toepassing op diverse projectontwikkelingen over het hele grondgebied van een gemeente
- De heffing kan gebiedsgericht worden toegepast
- De inkomsten van CIL komen terecht in een gemeentefonds.
- Gemeenten hebben veel vrijheid in de toepassing van de CIL en de tarieven die ze hanteren.
- Vanuit het fonds kunnen projecten over de hele gemeente worden gefinancierd.

Meer weten?

- [Bedminster Green Regeneration \(Bristol\)](#)
- [Bedminster Green Framework document \(Bristol\)](#)
- [Community Infrastructure Levy \(Bristol\)](#)
- [Infrastructure Delivery Programme \(Bristol\)](#)

13 mei 2022

Tara Op de Beeck
Universiteit Antwerpen
Faculteit Ontwerpwetenschappen
Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling

www.innofins.be

'Deze publicatie maakt deel uit van het FWO-SBO gefinancierd onderzoeksproject 'Innofins' dat onderzoek doet naar innovatieve financieringsinstrumenten voor natuurgebaseerde oplossingen (NBO's). In het kader van dit project, uitgevoerd door UAntwerpen en UHasselt, worden een aantal inspirerende binnen- en buitenlandse voorbeelden beschreven en gepubliceerd als case studies. Voor meer informatie over het project kan u terecht op www.innofins.be'