

Nota Bovenwijkse Voorzieningen

Juni 2020



Gemeente Breda

Nota

Bovenwijkse Voorzieningen

Gemeente Breda

Opdrachtgever	Gemeente Breda
Project	Nota Bovenwijkse Voorzieningen
Datum	Juni 2020
Status	CONCEPT
Opstellers	Gemeente Breda/Metafoor



Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Wettelijke kaders kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen	5
2.1 Verplicht kostenverhaal	5
2.2 Definitie bovenwijkse voorzieningen	5
2.3 Criteria kostenverhaal	6
2.4 Toepassing wettelijk kader	6
3. Systematiek en resultaat.....	7
3.1 Samenstellen lijst bovenwijkse voorzieningen	7
3.2 Investeringskosten per bovenwijkse voorziening	7
3.3 Toerekening investeringskosten naar deelgebieden	7
3.4 Inventarisatie programma	7
3.5 Berekening bijdrage per deelgebied	7
3.6 Bijdrage per functie per deelgebied	8
3.7 Voorbeeldberekening	8
4. Algemene uitgangspunten	9
4.1 Termijn 10 jaar	9
4.2 Actualisatie	9
4.3 Aanvullend kostenverhaal van (bovenwijkse) voorzieningen	9
4.4 Vervangende nieuwbouw bij gelijkblijvende functie	9
4.5 Gemeentelijke ontwikkelingen	9
4.6 Inwerkingtreding	10
4.7 Omgevingswet	10
Bijlagen	11
Bijlage 1: Artikel 6.2.5 Bro	11
Bijlage 2: Lijst bovenwijkse voorzieningen en investeringsbedragen	12
Bijlage 3: Deelgebieden Breda	13
Bijlage 4: Programma	14
Bijlage 5: Verdeling kosten	15
Bijlage 6: Kostenbijdrage per deelgebied per functie	16



Inleiding

Deze nota gaat over het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen in de gemeente Breda. Ten behoeve van een goed woon- en werkklimaat investeert de gemeente in zogeheten bovenwijkse voorzieningen. Het gaat om de aanleg van infrastructuur, groen- en watervoorzieningen die van belang zijn voor meerdere gebieden van de stad. Een deel van deze kosten kan worden toegerekend aan nieuwe vastgoedontwikkelingen. Deze nota geeft een toelichting op de kostenbijdrage die gevraagd wordt aan initiatiefnemers van bouwplannen en de uitgangspunten die hierop van toepassing zijn.

1.1 Aanleiding

Breda staat bekend als de parel van het zuiden. Deze naam kreeg Breda omdat het een aantrekkelijke vestigingsplek is voor bewoners en bedrijven. Dit komt voor een belangrijk deel door de combinatie van een kwalitatief hoge stedelijke woon- en werkomgeving met een hoog voorzieningenniveau. Deze aantrekkingskracht vertaalt zich in een grote vraag naar nieuwe woningen en vestigingslocaties voor bedrijven. In het bestuursakkoord “Lef en Liefde” wordt zodoende de ambitie uitgesproken om in 4 jaar een groei te realiseren door de bouw of in vaste plancapaciteit toevoegen van ca 6.000 woningen en 40 tot 60 hectare bedrijventerrein.

Breda kan alleen groeien als het zich ontwikkelt als een geheel. Er komen dus niet alleen nieuwe woningen en bedrijvenlocaties bij, maar er moet ook geïnvesteerd worden in de daarbij noodzakelijke voorzieningen zoals de verbetering en uitbreiding van de hoofdwegenstructuur, de benodigde aanpassingen van het openbaar vervoer, de aanleg van meer fietsvoorzieningen en de aanleg/uitbreiding van groen- en waterstructuren en diverse maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen zijn nodig om de leefbaarheid van stad op langere termijn te kunnen blijven garanderen. Daarbij bieden deze ontwikkelingen uitstekende kansen om ze te combineren met ambities op het gebied van het klimaatbestendiger maken van de stad en de energietransitie. Het is daarom belangrijk op stadsniveau integrale afwegingen en verbindingen te maken tussen nieuw vastgoed en investeringen in de openbare ruimte.

De mogelijkheden om vastgoed te ontwikkelen zijn daarbij afhankelijk van de realisatie van voorzieningen. Deze voorzieningen kunnen of moeten er komen vooruitlopend op of in navolging van de bouw van de woningen en de bedrijven. De voorzieningen zullen financieel realiseerbaar moeten zijn. Hierdoor is er sprake van een wederzijdse afhankelijkheid; de financiële ruimte voor het voorzieningenniveau is mede bepalend voor het aantal en het tempo waarin nieuwe woningen en bedrijvenlocaties ontwikkeld kunnen worden. Woningen en bedrijven kunnen immers niet zonder voorzieningen. De gemeente investeert daarbij uiteraard voor het grootste deel zelf in deze voorzieningen en vraagt waar mogelijk bijdragen van rijk en provincie, maar ze vraagt ook aan iedere partij die nieuw vastgoed wil toevoegen aan de stad om naar rato een bijdrage te leveren voor de aanleg van het bij die groei horende voorzieningenniveau.

Een investering in de kwaliteit van de stad heeft een waardeverhogend effect op vastgoed in de stad. Goede voorzieningen in een gebied dragen bij aan de kwaliteit van de omgeving. De bijdrage die nu gevraagd wordt aan alle partijen die nieuw vastgoed willen ontwikkelen in de stad is bestemd voor de aanleg van het bij die groei horende voorzieningenniveau en draagt zo bij aan de waardecreatie van het te realiseren vastgoed. Een logische vraag is vervolgens hoe de nieuw beoogde vastgoedontwikkelingen op een evenwichtige manier bijdragen aan de daarmee samenhangende noodzakelijke investeringen in voorzieningen. Dit betreft het terrein van het zogeheten kostenverhaal waarvoor een wettelijk kader van toepassing is. Specifiek voor deze nota betreft het hier het kostenverhaal van de zogeheten kostensoort “bovenwijkse voorzieningen”. Om het kostenverhaal voor specifiek deze kostensoort op een eenduidige en transparante wijze toe te passen binnen de gemeente Breda is deze nota opgesteld.

1.2 Doel

Met het vaststellen van deze nota wordt met name een drietal doelen behaald. Dit betreft onderstaande doelen:

- Nieuwe vastgoedontwikkelingen dragen naar rato bij aan de noodzakelijke investeringen in bovenwijkse voorzieningen om de leefbaarheid in de stad op orde te houden.
- De nota geeft inzicht in de gebruikte systematiek voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen passend binnen de daarbij geldende wettelijke kaders.
- De nota zorgt voor een uniforme toepassing van het kostenverhaal voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen bij verschillende typen vastgoedontwikkelingen op verschillende locaties binnen de gemeente.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een toelichting op de belangrijkste juridische kaders bij het kostenverhaal in relatie tot investeringen in bovenwijkse voorzieningen. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de berekeningssystematiek en presenteert het resultaat; de gevraagde kostenbijdrage. In hoofdstuk 4 zijn algemene uitgangspunten toegelicht.



Wettelijke kaders kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen

Zoals in de inleiding vermeld, staat de gemeente Breda de komende jaren voor een omvangrijke opgave om voldoende woningen te realiseren en ruimte te bieden aan bedrijven om zich te kunnen blijven ontwikkelen dan wel om zich hier te vestigen. Om een dergelijke toename aan inwoners en bedrijvigheid te kunnen faciliteren worden door de gemeente bijpassende ingrepen in infrastructuur, groene en blauwe voorzieningen gedaan. Een deel van deze gemeentelijke investeringskosten in de openbare ruimte kan worden verhaald bij nieuwe vastgoedontwikkelingen, dit wordt kostenverhaal genoemd.

Het kostenverhaal is op dit moment wettelijk geregeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de toekomst zal dit wettelijk geregeld worden binnen de Omgevingswet. Het hier omschreven wettelijk kader geldt voor zowel de huidige als de toekomstige situatie (zie paragraaf 4.7 over omgevingswet).

2.1 Verplicht kostenverhaal

Gemeenten zijn verplicht om, kosten die zij maken om nieuwe bouwplannen mogelijk te maken, te verhalen op de partij die daar het profijt van ondervindt. Afdeling 6.4 Wro start daartoe met de verplichting voor gemeenten een zogeheten “exploitatieplan” vast te stellen. Middels dit exploitatieplan kan op dwingende, publiekrechtelijke wijze het kostenverhaal worden geregeld. Hoewel afdeling 6.4 Wro start met deze verplichting kan uit de Memorie van Toelichting en de wetsgeschiedenis worden gedestilleerd dat een voorkeur geldt voor het maken van vrijwillige afspraken over kostenverhaal in een zogeheten “anterieure overeenkomst” (vóór het eventueel vaststellen van een “dwingend” exploitatieplan) waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Dit wordt ook wel omschreven als het “anderszins” verzekeren van het kostenverhaal, dat wil zeggen: zonder dat een exploitatieplan noodzakelijk is. Als het kostenverhaal op die minnelijke manier volledig verzekerd is, is er geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen¹.

Deze nota bovenwijkse voorzieningen is bruikbaar in beide routes:

- Privaatrechtelijk via een overeenkomst tussen de gemeente en een marktpartij.
- Publiekrechtelijk via een door de gemeenteraad vast te stellen exploitatieplan.

Definitie bovenwijkse voorzieningen

Het verhalen van kosten bij particuliere gebiedsontwikkelingen kan alleen plaatsvinden bij zogeheten “bouwplannen”². Eén van de te verhalen kostensoorten is “voorzieningen”³ welke is gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)⁴. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen kosten die binnen het exploitatiegebied liggen (gebiedseigen kosten) en kosten die buiten het exploitatiegebied liggen. Ten aanzien van kostenverhaal van voorzieningen die buiten het exploitatiegebied zijn gelegen, worden de volgende soorten benoemd:

- Bovenwijkse voorzieningen (Art. 6.2.4 onder e Bro)
- Bovenplanse kosten c.q. bovenplanse verevening (Art. 6.13 lid 7 Wro)
- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (Art. 6.24 lid 1 onder a Wro)

Deze nota richt zich alleen op het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen.

1 Mits ook aan de andere criteria van art. 6.12 lid 2 Wro wordt voldaan.
 2 Art. 6.2.1 Bro
 3 Art. 6.2.4 onder e Bro
 4 Art. 6.2.5 Bro



Op basis van de Memorie van Toelichting en de wetsgeschiedenis kan onderstaande definitie voor bovenwijkse voorzieningen worden gehanteerd:

Kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden.

Het betreft onder meer de realisatie van infrastructuur en groenvoorzieningen, maar ook de realisatie van watervoorzieningen valt onder deze noemer. Het wetsartikel met de definitie van voorzieningen is bijgevoegd als **bijlage 1**.

2.3 Criteria kostenverhaal

De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen, net als de overige kostensoorten, alleen verhaald worden voor zover wordt voldaan aan de zogeheten “PPT-criteria”. Dit zijn:

- Profijt: De locatie waar de bouwplannen gerealiseerd worden, moet nut ondervinden van de te treffen werken, voorzieningen of maatregelen.
- Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt ondervinden van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld. Naarmate een locatie meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.
- Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en realisatie van de bovenwijkse voorziening (kosten zouden niet gemaakt zijn zonder de nieuwe gebiedsontwikkeling, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling).

Wanneer aan de PPT-criteria wordt voldaan mogen slechts die kosten verhaald worden waarvoor geen andere bijdragen of subsidies door de gemeente worden ontvangen. De kosten van elke bovenwijkse voorziening worden dus, voor het bepalen van de kostenbijdrage, verminderd met deze eventueel te ontvangen subsidies en bijdragen. Nadat op deze wijze kosten zijn toegerekend aan een bepaalde gebiedsontwikkeling dient er een verdeling van die kosten plaats te vinden naar de individuele programmaonderdelen⁵ in die gebiedsontwikkeling. Hiertoe geldt het zogeheten draagkrachtbeginsel⁶. Dit beginsel houdt in dat programmaonderdelen met een hogere opbrengstpotentie meer bijdragen dan programmaonderdelen met een lagere opbrengstpotentie.

2.4 Toepassing wettelijk kader

Bovenstaande wettelijke kaders voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen zijn voor deze nota naar een concrete rekenmethode vertaald alsook zijn de bovenwijkse voorzieningen voor de gemeente Breda in beeld gebracht en voorzien van een investeringsopzet. De combinatie van de rekenmethode en de voorzieningen en kosten heeft vervolgens geleid tot een berekende kostenbijdrage voor deze bovenwijkse voorzieningen. Hierbij geldt een indeling naar elf deelgebieden in de gemeente Breda. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de rekenmethode, de opgenomen voorzieningen en presenteert het resultaat.

5 Programma onderdelen zijn bijvoorbeeld de verschillende woningtypen, maar ook de realisatie van bedrijven of kantoren kunnen programmaonderdelen zijn

6 Art. 6.18 Wro

Systematiek en resultaat

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de noodzaak tot het realiseren van diverse bovenwijkse voorzieningen en op het belang van de PPT-criteria in relatie tot het kostenverhaal. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de algemene wettelijke criteria voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen in deze nota zijn vertaald naar een concrete methodiek voor berekening van de kostenbijdragen.

3.1 Samenstellen lijst bovenwijkse voorzieningen

Er is geïnventariseerd welke bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente Breda de komende jaren gerealiseerd zullen worden of onlangs gerealiseerd zijn. In de lijst zijn alleen investeringen opgenomen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van de aanleg van een voorziening conform art. 6.2.5 Bro (**bijlage 1**).
- De voorziening is toerekenbaar aan meerdere exploitatiegebieden.
- Er is voldoende zekerheid over de uitvoering ervan.

Bovenstaande inventarisatie heeft geresulteerd in een lijst met actuele bovenwijkse voorzieningen.

3.2 Investeringskosten per bovenwijkse voorziening

Per bovenwijkse voorziening is vervolgens bepaald wat op basis van bekende gegevens de investeringskosten bedragen. Beschikbare of verwachte externe bijdragen en subsidies zijn hiervan afgetrokken, hetgeen resulteert in een netto investeringsbedrag per bovenwijkse voorziening. De lijst van bovenwijkse voorzieningen met investeringsbedragen is opgenomen als **bijlage 2**.

3.3 Toerekening investeringskosten naar deelgebieden

Voor de toerekening van de investeringskosten is Breda verdeeld in elf deelgebieden (**bijlage 3**). Deze indeling is gelijk aan de wijkindeling van de gemeente Breda. Per bovenwijkse voorziening is beoordeeld welk deelgebieden profijt ondervinden van de aanleg van de betreffende voorziening. Daarbij is per deelgebied door middel van een wegingsfactor onderscheid gemaakt tussen direct profijt (100%), indirect profijt (50%) of geen aanwijsbaar profijt (0%).

3.4 Inventarisatie programma

Per deelgebied is het programma aan woningen, kantoren, commerciële functies en bedrijventerreinen geïnventariseerd. Daarbij is het verwachte nieuwbouwprogramma tot en met 2030 meegenomen. Tevens is voor de deelgebieden het bestaande aantal woningen, kantoren, commerciële functies en bedrijventerreinen in beeld gebracht. Het programma van de verschillende functies anders dan wonen is vertaald in woonequivalenten (1 woonequivalent = 114 m² bvo), onderverdeeld in nieuw en bestaand programma. Het programma is opgenomen in **bijlage 4**.

3.5 Berekening bijdrage per deelgebied

Op basis van voorgaande stappen kan de kostenbijdrage voor bovenwijkse voorzieningen per deelgebied berekend worden. Met een wegingsfactor is per bovenwijkse voorziening bepaald of en in welke mate een deelgebied profijt ondervindt van een voorziening (paragraaf 3.3). Vervolgens zijn de nieuwe woonequivalenten per deelgebied geïnventariseerd (paragraaf 3.4). Op basis van de wegingsfactor en het aantal woonequivalenten zijn de kosten naar rato verdeeld over de deelgebieden.



In de tabel in **bijlage 5** zijn de toegerekende kosten per deelgebied weergegeven. Het aandeel nieuwe woonequivalenten van het totale gewogen programma is afgerond 14%. Gelet op het criterium proportionaliteit betekent dit dat 14% van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen toegerekend kan worden aan nieuwe bouwplannen. Dit betekent dat van het totale netto investeringsbedrag van € 137,5 mln. een bedrag van € 19,4 mln. verhaald kan worden op nieuwe bouwplannen. Het aandeel dat toerekenbaar is aan het bestaande programma (86% = € 118,1 mln.) dient anderszins gedekt te worden. De toegerekende kosten aan het nieuwbouwprogramma gedeeld door de nieuwe woonequivalenten resulteert in een berekende bijdrage per woonequivalent die per deelgebied verschilt.

3.6 Bijdrage per functie per deelgebied

De laatste stap is de vertaling van de bijdrage per woonequivalent per deelgebied naar bouwprogramma. Om aan het draagkrachtbeginsel te voldoen is per functie een wegingsfactor vastgesteld (zie onderstaande tabel). De wegingsfactoren zijn gebaseerd op de gemiddelde grondwaarden van zes verschillende functies. Door middel van de wegingsfactoren wordt de berekende bijdrage uit de voorgaande paragraaf aangepast aan de draagkracht van een initiatief. Hiermee kan de bijdrage per functie berekend worden. De bijdragen per functie per deelgebied zijn weergegeven in **bijlage 6**.

Tabel 3.1 Verwerking draagkrachtprincipe

Functie	Wegingsfactor
Woning goedkoop (< € 225.000 of huur < (€ 873 p/m MGW, € 950 p/m)	0,50
Woning midden (€ 225.000 - € 450.000)	1,00
Woning duur (> € 450.000 of huur > € 1100 p/m)	1,75
Commerciële voorzieningen	1,00
Bedrijven	0,70
Maatschappelijke voorzieningen	0,70

3.7 Voorbeeldberekening

Aan de hand van de tabel met kostenbijdragen in bijlage 6 is voor een concreet bouwplan eenvoudig vast te stellen wat de kostenbijdrage voor bovenwijkse voorzieningen is. Hiertoe worden onderstaande stappen doorlopen:

1. Bepaal in welk van de elf deelgebieden het bouwplan wordt gerealiseerd. Bijlage 3 presenteert de indeling in deelgebieden.
2. Bepaal uit welk programma het bouwplan bestaat, verdeeld naar de verschillende soorten functies uit bijlage 6.
3. Vermenigvuldig per functie het aantal eenheden met de bijbehorende kostenbijdragen per eenheid uit bijlage 6.

Onderstaande tabel presenteert een voorbeeld van een fictief bouwplan gelegen in deelgebied Prinsenbeek. Er is voor het voorbeeld uitgegaan van een bouwplan met 10 woningen in het goedkope segment, 10 woningen in het dure segment en 2.000 m² BVO commerciële voorzieningen. De berekende kostenbijdrage van dit programma bedraagt € 46.599,-.

Tabel 3.2 Voorbeeldberekening kostenbijdrage van een fictief bouwplan

Functie	aantal	bijdrage per eenheid	bijdrage totaal
Woningen goedkoop	10	€ 582	€ 5.818
Woningen duur	10	€ 2.036	€ 20.365
Commercieel programma	2000 m ²	€ 10,21	€ 20.416
Totaal			€ 46.599

Algemene uitgangspunten

In het voorgaande hoofdstuk is de rekenmethodiek toegelicht en het bijbehorende resultaat gepresenteerd. In dit hoofdstuk volgen nog enkele algemene uitgangspunten die bij de toepassing van deze nota van belang zijn.

4.1 Termijn 10 jaar

De in ogenschouw genomen voorzieningen en nieuwbouwwontwikkelingen kennen allen een beoogde termijn van 10 jaar (2020-2030) waarbinnen de voorziening of ontwikkeling gerealiseerd wordt.

4.2 Actualisatie

De gemeente is vrij om een nota bovenwijkse voorzieningen op te stellen. Ook herziening of actualisatie van de nota is in eerste instantie een vrije keuze. Actualisatie is echter noodzakelijk indien sprake is van een substantiële wijziging in aantal of omvang van de bovenwijkse voorzieningen en/of de nieuwe gebiedsontwikkelingen waarover een deel van de kosten wordt verhaald. Beide aspecten hebben namelijk enerzijds een effect op de maximaal in rekening te brengen bijdragen en anderzijds op dat deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen dat op een andere wijze gedekt moet worden. Er is daarmee sprake van een dynamische nota die wordt geactualiseerd indien daartoe op basis van bovenstaande criteria noodzaak is.

4.3 Aanvullend kostenverhaal van (bovenwijkse) voorzieningen

Wanneer men op basis van deze nota een bijdrage betaalt voor bovenwijkse voorzieningen, wil dat niet zeggen dat er verder geen andere kosten meer verhaald worden bij nieuwbouwplannen (zie hoofdstuk 2). Bij deze nota hoort een lijst met voorzieningen die ten grondslag ligt aan de hoogte van de kostenbijdrage. Dit is een beperkte lijst met voorzieningen, die op het moment van schrijven actueel zijn en aan de voorwaarden voldoen. Er kunnen echter ook nog andere voorzieningen nodig zijn die niet op deze lijst staan. Voor deze andere voorzieningen geldt dat:

- Ze vallen volledig binnen een exploitatiegebied van een nieuwbouwplan. In dat geval worden deze meegenomen in de door te belasten kosten (voor bouw- en woonrijp-maken) voor dat betreffende plan;
- Ze vallen geheel of gedeeltelijk buiten het exploitatiegebied, maar de kosten zijn wel geheel of gedeeltelijk direct toerekenbaar aan het betreffende nieuwbouwplan. In dat geval wordt het aandeel bepaald waarin het nieuwbouwplan profiteert van deze voorziening. De gemeentelijke investeringskosten voor deze voorziening zullen dan naar rato worden doorbelast aan het nieuwbouwplan.

4.4 Vervangende nieuwbouw bij gelijkblijvende functie

Indien sprake is van een nieuwe ontwikkeling welke een wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan vraagt, waarbij bestaande woonequivalenten worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw met dezelfde functie in het nieuwe bestemmingsplan, geldt de kostenbijdrage alleen voor het eventueel extra programma zoals dat mogelijk wordt gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan (c.q. ruimtelijke besluit) na aftrek van het verwijderde programma. Dus als er 10 woningen gesloopt worden en er worden in het nieuwe bestemmingsplan 12 woningen mogelijk gemaakt, wordt de bijdrage berekend over 2 woningen. Dit geldt niet in het geval dat er in het nieuwe bestemmingsplan een andere functie wordt mogelijk gemaakt dan de functie van hetgeen gesloopt wordt, in deze situatie wordt de bijdrage berekend over de gehele nieuwe functie die mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan/omgevingsplan.

4.5 Gemeentelijke ontwikkelingen

Niet alle nieuwbouwontwikkelingen worden gerealiseerd door particuliere partijen. De gemeente kent ook gebiedsontwikkelingen waar de gemeente zelf een actieve risicodragende rol heeft (gemeentelijke grondexploitaties). Ook voor die ontwikkelingen geldt via dezelfde rekenmethodiek een kostenbijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen.

4.6 Inwerkingtreding

De datum van inwerkingtreding van deze nota zal worden bepaald in het raadsbesluit van vaststelling.

De bijdrage is van toepassing voor alle initiatieven waar nog geen anterieure overeenkomst voor is gesloten op het moment van inwerkingtreding van de nota.

4.7 Omgevingswet

Het opstellen van deze nota heeft plaatsgevonden onder de werking van de Wro met name afdeling 6.4 Wro waarin het zogeheten kostenverhaal geregeld is. Op het moment van opstellen van deze nota is de beoogde datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet nog niet duidelijk. In de Omgevingswet zullen deels nieuwe regels voor kostenverhaal worden opgenomen die in de plaats komen van de Wro. Op basis van de huidige gepubliceerde documenten zal de kostensoort "bovenwijkse voorzieningen" op dezelfde wijze behouden blijven in de Omgevingswet en zal de in deze nota beschreven rekenmethodiek ook onder de Omgevingswet nog van toepassing zijn. Indien blijkt dat bij definitieve inwerkingtreding van de Omgevingswet dit onverhoopt toch niet het geval is, zal de nota daar uiteraard op worden aangepast.



Bijlagen 1

Artikel 6.2.5 Bro

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuuroorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Bijlage 2

Lijst bovenwijkse voorzieningen en investeringsbedragen

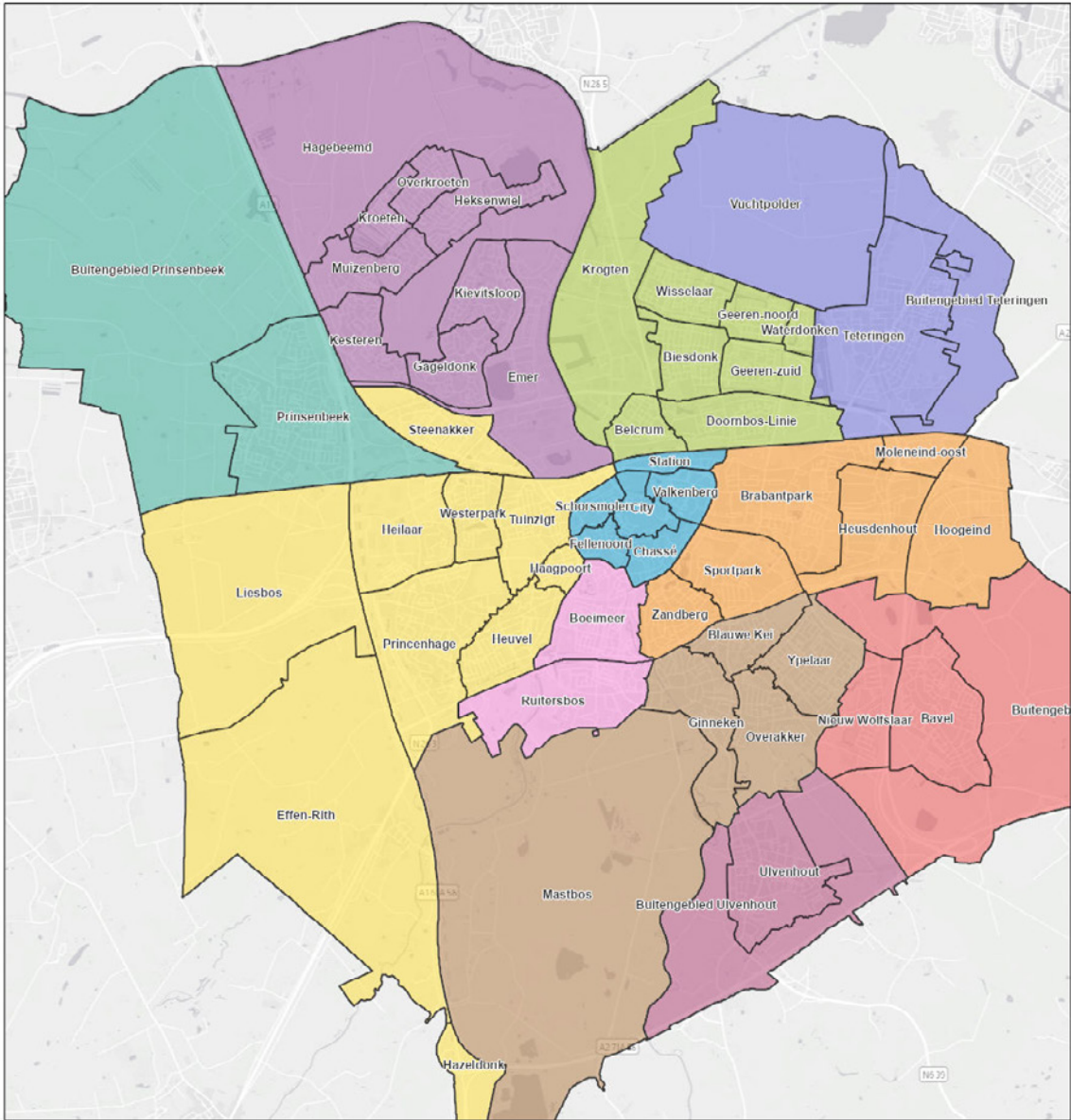
Lijst bovenwijkse voorzieningen 2020 (bedragen x € mln excl. BTW)

Functie	Type	Bruto investering (€ mln.)	Externe bijdragen (€ mln.)	Netto Investering (€ mln.)
Noordelijke Rondweg (t/m 2030)	Infra	€ 125,00	€ 60,00	€ 65,00
Nieuwe Mark	Water	€ 34,60	€ 4,30	€ 30,30
Zoete Delta	Water / groen	€ 19,52	€ -	€ 19,52
Park Gasthuisvelden	Groen	€ 6,50	€ -	€ 6,50
Oostflank fase 1	Infra / groen	€ 4,45	€ -	€ 4,45
Herinrichting Graaf Hendrik III-laan	Infra	€ 2,40	€ 1,20	€ 1,20
Kruising ZRW - Claudius Prinsenlaan	Infra	€ 0,20	€ -	€ 0,20
Rotonde Baanzicht - Leursebaan	Infra	€ 2,30	€ -	€ 2,30
Rotonde Emerparklaan - Heksenwiellaan	Infra	€ 0,60	€ -	€ 0,60
Rotonde Marialaan - Allerheiligenweg	Infra	€ 0,60	€ -	€ 0,60
Herinrichting De La Reijweg	Infra	€ 0,40	€ -	€ 0,40
Aanpak kruisingen Zuidelijke Rondweg	Infra	€ 3,50	€ 1,13	€ 2,38
Snelfietsroute Breda - Tilburg	Infra	€ 2,05	€ -	€ 2,38
Snelfietsroute Breda - Etten-Leur	Infra	€ 0,70	€ 0,35	€ 0,35
Fietsnetwerk Ulvenhoutselaan	Infra	€ 0,60	€ -	€ 0,60
Fietsnetwerk Blauwe Kei - Poolseweg	Infra	€ 0,50	€ -	€ 0,50
Fietsenstalling zuidzijde station	Infra	€ 0,59	€ -	€ 0,59
Totaal		€ 204,51	€ 66,98	€ 137,54

Bijlage 3

Deelgebieden Breda

Wijk- en buurtkaart Breda



13-9-2019 16:33:45

Wijken

- Breda zuid
- Breda zuid-oost
- Breda centrum
- Breda noord
- Breda noord-west
- Breda oost
- Breda west

- Breda zuidoost
- Prinsenbeek
- Teteringen
- Ulvenhout
- Buurten

1:48,000



Esri Nederland, Community Maps Contributors

Gemeente Breda
Wijken en buurten gemeente Breda

Bijlage 4

Programma

Geprognoseerd programma 2020 - 2030 (= 1 woning of 114 m2 bvo)

Deelgebied	Bestaande stad	Harde plannen	Nieuwe plannen	Totaal
Centrum	14.268	399	2.253	16.920
Noord	12.336	1.558	3.017	16.910
Noord-west	12.142	62	1.071	13.275
Oost	14.179	1.033	2.288	17.500
West	17.511	1.442	4.666	23.619
Zuid	4.076	67	417	4.560
Zuid-oost	9.525	591	140	10.256
Prinsenbeek	5.123	281	758	6.162
Teteringen	3.287	974	563	4.824
Ulvenhout	2.224	28	40	2.292
Bavel	3.405	69	1.980	5.455
Totaal	98.076	6.504	17.192	121.772
Percentage	81%	5%	14%	100%

Bijlage 5

Verdeling kosten

Verdeling kosten per deelgebied in € mln.

Deelgebied	Totaal	Bestaand	Nieuw
Centrum	€ 20,88	€ 18,10	€ 2,78
Noord	€ 18,95	€ 15,57	€ 3,38
Noord-west	€ 15,20	€ 13,97	€ 1,23
Oost	€ 21,66	€ 18,83	€ 2,83
West	€ 27,85	€ 22,35	€ 5,50
Zuid	€ 3,87	€ 3,51	€ 0,35
Zuid-oost	€ 10,22	€ 10,08	€ 0,14
Prinsenbeek	€ 7,17	€ 6,29	€ 0,88
Teteringen	€ 5,30	€ 4,68	€ 0,62
Ulvenhout	€ 2,02	€ 1,98	€ 0,04
Bavel	€ 4,42	€ 2,81	€ 1,60
Totaal	€ 137,54	€ 118,14	€ 19,39
Percentage	100%	86%	14%

Bijlage 6

Kostenbijdrage per deelgebied per functie

Bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen per deelgebied per functie (bedragen per eenheid excl. BTW)

Deelgebied	woning goedkoop per stuk	woning midden per stuk	woning duur per stuk	commercieel per m ² bvo	bedrijven per m ² uitgeefbaar	maatschappelijk per m ² bvo
Centrum	€ 617	€ 1.234	€ 2.159	€ 10,82	€ 7,58	€ 7,58
Noord	€ 560	€ 1.121	€ 1.962	€ 9,83	€ 6,88	€ 6,88
Noord-west	€ 572	€ 1.145	€ 2.003	€ 10,04	€ 7,03	€ 7,03
Oost	€ 619	€ 1.238	€ 2.166	€ 10,86	€ 7,60	€ 7,60
West	€ 590	€ 1.179	€ 2.064	€ 10,34	€ 7,24	€ 7,24
Zuid	€ 424	€ 848	€ 1.484	€ 7,44	€ 5,21	€ 5,21
Zuid-oost	€ 498	€ 997	€ 1.744	€ 8,74	€ 6,12	€ 6,12
Prinsenbeek	€ 582	€ 1.164	€ 2.036	€ 10,21	€ 7,15	€ 7,15
Teteringen	€ 550	€ 1.100	€ 1.924	€ 9,65	€ 6,75	€ 6,75
Ulvenhout	€ 440	€ 880	€ 1.539	€ 7,72	€ 5,40	€ 5,40
Bavel	€ 405	€ 810	€ 1.417	€ 7,10	€ 4,97	€ 4,97



Fotografie Edwin Wiekens

