

Nota Kostenverhaal

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Actualisatie 2020

Opdrachtgever : Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Datum :
Vastgesteld :

Zaaknummer :

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Inhoudsopgave

1.	<u>Inleiding</u>	3
1.1	Aanleiding Nota Kostenverhaal	3
1.2	Doel van de nota	3
1.3	Actualisatie en overgangsbepaling	4
1.4	Omgevingswet	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Wettelijk kader kostenverhaal	6
2.1	Definitie kostenverhaal	6
2.2	Instrumenten voor kostenverhaal	6
2.3	Buitenplanse kosten	8
3.	Het bepalen van de bijdrage	10
3.1	Stap 1) Investeringsprogramma	10
3.1.1	Investeringsniveau bovenwijkse voorzieningen	10
3.1.2	Investeringsniveau ruimtelijke ontwikkelingen	11
3.2	Stap 2) Toerekening (profijt)	12
3.3	Stap 3) Bepaling van de tarieven(draagkracht)	13
	Bijlage 1: Kostenverhaal in Omgevingswet	16
	Bijlage 2: Vereisten kostenverhaal	20
	Bijlage 3: Kostensoortenlijst	21
	Bijlage 4: Indeling in dorpskernen	23
	Bijlage 5: Toerekening investeringsprogramma	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding Nota Kostenverhaal

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk voert, zoals is vastgelegd in de Kadernota Grondbeleid 2012, in het algemeen een faciliterend grondbeleid. De gemeente faciliteert de private initiatiefnemers door middel van publiekrechtelijk instrumentarium. Het initiatief voor nieuwe bouwplannen en planontwikkeling ligt bij particuliere grondeigenaren of private initiatiefnemers. De gemeente vervult daarbij een voorwaardenscheppende en toezichthoudende rol. Ook bij deze rol maakt de gemeente kosten, bijvoorbeeld ambtelijke begeleidingskosten of kosten voor civieltechnische werkzaamheden aan de openbare ruimte.

De gemeente is op grond van de Wro (afdeling 6.4, ook wel bekend als 'Grondexploitatiewet') verplicht om haar kosten te verhalen op private initiatiefnemers. De wet biedt hiervoor het nodige instrumentarium. Zo bevat de wet de mogelijkheid voor het verhalen van projectoverstijgende gemeentelijke investeringen, de zogenaamde *buitenplanse kosten*. De eisen die de wet stelt aan het kostenverhaal en de uniformiteit die nodig is naar alle initiatiefnemers maakt het noodzakelijk dat het verhalen van kosten door de gemeente op een eenduidige manier plaatsvindt en een manier die juridisch stand houdt.

1.2 Doel van de nota

Het doel van deze Nota Kostenverhaal is een onderbouwing te geven van het kostenverhaal voor buitenplanse kosten (in casu bovenwijkse voorzieningen en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen) binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De nota geeft daarmee inzicht aan zowel de private initiatiefnemers als de gemeente zelf op welke wijze de gemeente haar buitenplanse kosten verhaalt. Bovendien geeft de nota een toelichting op de systematiek en de bepaling van de hoogte van de bijdragen die voor bouwplannen gelden.

Afbakening

Binnenplanse versus buitenplanse kosten

De **binnenplanse** kosten zijn volledig toerekenbaar aan één bouwplan of exploitatiegebied. Tot deze kosten behoren in ieder geval alle kosten om de gronden in het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken, inclusief van de planontwikkeling- en procedurekosten waaronder de ambtelijke begeleidingskosten.

Onder **buitenplanse** kosten worden de investeringen verstaan die zijn toe te rekenen aan *meerdere* (bestaande en/of toekomstige) bouwplannen en exploitatiegebieden. Dit kunnen ook voorzieningen zijn binnen het plan die een bovenwijks karakter hebben (denk aan realisatie van infrastructurele werken (zoals een rotonde of een randweg) of watervoorzieningen).

Deze nota behandelt het kostenverhaal voor buitenplanse kosten.

Toekomstige bouwplannen

De gemeente plant of heeft openbare voorzieningen recentelijk gerealiseerd in het belang van de gehele gemeente. Om die reden moeten ook toekomstige bouwplannen bijdragen aan buitenplanse kosten indien het profijt ondervindt van zo'n voorziening. Het aandeel van de (op het moment van schrijven bekend zijnde) nieuwbouwplannen bedraagt 14% van de totale woningvoorraad. De gemeente kan dus maximaal 14% van de kosten verhalen bij de huidige nieuwbouwplannen.

Gemeentelijke grondexploitaties

Deze nota gaat over het verhalen van kosten aan toekomstige bouwplannen. Ook gemeentelijke bouwplannen (die in grondexploitaties vertaald staan) betalen mee aan de bekostiging van de buitenplanse kosten. Het verhalen van deze kosten bij gemeentelijke bouwplannen verloopt via de grondexploitatie. Ook uit gemeentelijke grondexploitaties worden dus bijdragen gedaan. Hierbij wordt de regelgeving voor grondexploitaties in acht genomen.

1.3 Actualisatie en overgangsbepaling

In mei 2015 heeft de gemeenteraad de initiële nota Kostenverhaal vastgesteld. Vervolgens is de nota in 2016 geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Inmiddels is het vier jaar verder en kunnen gegevens geactualiseerd worden, welke de basis vormen voor nieuwe bijdragen/tarieven. De bijdragen zijn onderbouwd conform wettelijke criteria. Deze onderbouwing maakt deel uit van de nota. Dit geldt zowel voor het gebruik van de nota in de zogenaamde anterieure fase als bij het opstellen van een exploitatieplan.

Met behulp van deze geactualiseerde nota kunnen voor nieuwe particuliere initiatieven of nieuwe gemeentelijke grondexploitatie-projecten een actuele bijdrage bepalen voor het verhalen van de geactualiseerde lijst met investeringen opgenomen in deze nota. De tarieven gelden pas na inwerkingtreding van deze beleidsnota. Deze tarieven worden toegepast in de daarna nog door de raad vast te stellen nieuwe gemeentelijke grondexploitaties. Voor particuliere initiatieven geldt dat lopende onderhandelingen worden vervolgd op basis van de huidige nota mits:

- Er sprake is van een getekende (intentie)overeenkomst (of vergelijkbare overeenkomst waarin voldoende concreet de beoogde samenwerking vastligt) en
- binnen 1 jaar na inwerkingtreding van de nota definitieve afspraken zijn vastgelegd in een anterieure ontwikkelovereenkomst.

In alle andere gevallen is de nieuwe nota van toepassing op te sluiten anterieur overeenkomsten na inwerkingtreding van deze beleidsnota. Bouwplannen die voldoen aan of vallen onder de beleidskaders van Ruimte-voor-Ruimte-regeling vallen niet onder dit beleidskader.

Deze nota is niet statisch. Elk jaar wordt de actualiteit van de nota gemonitord. Actualisatie van de nota is wenselijk indien er sprake is van een substantiële wijziging, in wet- & regelgeving, in aantal of omvang van de nieuwe bouwplannen of de openbare, maatschappelijke voorzieningen. De nota zal na inwerkingtreding van de Omgevingswet geëvalueerd worden en aangepast/uitgebreid worden met de nieuwe systematiek zoals dat door de Omgevingswet dan wordt voorgeschreven. Vanwege de onduidelijkheden en onzekerheden op dit moment wordt hierop nog niet voorgesorteerd.

1.4 Omgevingswet

De inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt per 1 januari 2022 verwacht. Op 17 oktober 2019 heeft de Tweede Kamer het gewijzigde wetsvoorstel Aanvullingswet geamendeerd aanvaard. De Eerste Kamer heeft dit geheel vervolgens op 10 maart 2020 aangenomen. De Omgevingswet is als gevolg hiervan gewijzigd.

De Omgevingswet faciliteert een meer vraaggericht, uitnodigend en flexibel grondbeleid met meer ruimte voor initiatieven uit de markt. Daarmee is het makkelijker om ruimtelijke projecten te starten en worden er betere mogelijkheden geboden voor uitnodigingsplanologie. De Aanvullingswet grondeigendom (de "Aanvullingswet") bevat daarvoor onder meer een kostenverhaalsregeling.

Aangezien de komende Omgevingswet zal leiden tot een aangepaste of uitgebreide rekensystematiek en de komende Omgevingsvisie zal leiden tot een nieuw overzicht van de huidige en toekomstige bouwplannen/gebiedsontwikkelingen en gewenste (nieuwe) openbare investeringen wordt voorgesteld om in of vanaf 2022 deze Nota Kostenverhaal te herzien. Deze nota vormt een actualisatie van 2016 en volgen de bepalingen vanuit de Wet ruimtelijke ordening. In bijlage 1 is

een overzicht opgenomen van de momenteel bekend zijnde uitgangspunten van de kostenverhaalsregeling onder de Omgevingswet en een aantal verschillen met de Wro en Bro.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het wettelijk kader van het kostenverhaal. Het gaat in op de instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om kosten te verhalen. In hoofdstuk 3 staan de methodologische stappen beschreven om de buitenplanse kosten toe te rekenen. Aan de hand van begrote of geactiveerde investeringen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is per kern een tarief bepaald.

Als bijlagen zijn opgenomen:

Bijlage 1: Kostenverhaal in Omgevingswet

Bijlage 2: Vereisten kostenverhaal

Bijlage 3: Kostensoortenlijst

Bijlage 4: Indeling in dorpskernen

Bijlage 5: Toerekening investeringsprogramma

2. Wettelijk kader kostenverhaal

2.1 Definitie kostenverhaal

Het grondeigendom en de kenmerken van het (toekomstig) bouwplan zijn van belang voor de wijze waarop de gemeente het kostenverhaal toepast. Hierbij zijn de volgende twee uitgangssituaties te onderscheiden:

1. De gemeente heeft de grond in eigendom.

Als de gemeente de grond in eigendom heeft, zal in bijna alle gevallen de gemeente de grond (vaak bouwrijp) verkopen aan een marktpartij die het toekomstig vastgoed realiseert. Voor deze grondverkoop (of 'uitgifte') wordt een grondprijs betaald. Via deze grondprijs zullen de gemeentelijke investeringen (voor bijvoorbeeld het bouw- en woonrijp maken en/of voor de planontwikkeling) zoveel mogelijk worden gedekt. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd via gronduitgifte (en de grondexploitatie)

2. Een particulier heeft de grond in eigendom.

Indien een particuliere grondeigenaar zijn grondeigendom wil transformeren met een nieuwe bestemming om een nieuw bouwplan te realiseren dan kan het zijn dat de gemeente de huidige openbare voorzieningen (bijvoorbeeld wegen, riolering, watervoorziening) moet aanpassen of nieuwe openbare voorzieningen moet aanleggen. Het kan ook zijn dat de gemeente faciliteert door het bouwplan planologisch mogelijk te maken en/of te toetsen. Op dat moment heeft de particuliere grondeigenaar/initiatiefnemer dus profijt van de (financiële) inspanningen van de gemeente. Op grond van de Wro artikel 6.12 is de gemeente dan ook verplicht de gemaakte en te maken kosten voor dit bouwplan te verhalen op de particuliere grondeigenaar/initiatiefnemer. Dit heet 'kostenverhaal'.

Vereisten kostenverhaal

Voor het verhalen van kosten zijn er wel een tweetal vereisten nodig. Er dient sprake te zijn van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). En er moet sprake zijn van een planologische wijziging (bijvoorbeeld een wijziging bestemmingsplan) als vermeld in artikel 6.12 lid 2 sub 1 van de Wro. Voor meer details zie bijlage 2.

2.2 Instrumenten voor kostenverhaal

De wetgeving (Wro) biedt (in hoofdzaak) de gemeente een tweetal instrumenten om kosten te verhalen. De twee belangrijkste instrumenten zijn het exploitatieplan (publiekrechtelijk instrument) en de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk instrument). We noemen ook de posterieure overeenkomst als instrument, maar deze kan pas worden afgesloten als een exploitatieplan is vastgesteld.

Publiekrechtelijk = exploitatieplan

De wettelijke basis voor het gemeentelijke kostenverhaal is gelegen in de Wro Afdeling 6.4 Grondexploitatie. De afdeling vangt aan met de verplichting voor de gemeente om een 'exploitatieplan' vast te stellen voor gronden waar een 'bouwplan' is voorzien (Bro, art. 6.2.1, bijvoorbeeld bij de bouw van één of meer woningen), zie bijlage 2.

Een exploitatieplan bestaat onder andere uit een exploitatieopzet waarin vastgelegd wordt welke kosten en opbrengsten binnen het plangebied gerealiseerd worden. Naar rato van de opbrengstpotentie van elke grondeigenaar in het exploitatieplangebied worden de kosten verdeeld en daarmee een exploitatiebijdrage berekend. Het betalen van deze exploitatiebijdrage is een voorwaarde bij de door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning. De vergunningaanvrager is verplicht dat bedrag te betalen en daarmee heeft de gemeente (een deel van) haar kosten verhaald.

Privaatrechtelijk = anterieure overeenkomst

Echter, het opstellen van een exploitatieplan is niet het uitgangspunt van de Wro. Namelijk, lid 2 van artikel 6.12 Wro bepaalt dat de gemeente niet verplicht is een exploitatieplan vast te stellen als, onder meer, het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is. Deze andere wijze is het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst (op basis van vrijwilligheid) met de particuliere grondeigenaar (in casu vaak de ontwikkelende partij). In deze overeenkomst is opgenomen welke bijdrage deze partij levert aan de gemeentelijke kosten. Dit heet een *anterieure* overeenkomst.

Het exploitatieplan vormt het juridisch vangnet voor het geval het sluiten van een overeenkomst niet lukt (voordat het planologisch besluit wordt genomen). Bovendien kan het nog steeds noodzakelijk zijn een exploitatieplan vast te stellen. Bijvoorbeeld als er meerdere partijen in één gebied aanwezig zijn en niet met al deze private partijen/particulieren lukt om een anterieure overeenkomst te sluiten. Of de gemeente wil rekening houden met het risico dat een ontwikkelende partij failliet zou kunnen gaan.

In het grondbeleid uit 2012 is de volgende beleidslijn vastgelegd:

De gemeente zal altijd eerst proberen haar kosten te verhalen door middel van een anterieure overeenkomst voordat overgegaan wordt tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Ná vaststelling van een exploitatieplan kan de gemeente nog steeds op minnelijke wijze tot overeenstemming met die partij komen. De overeenkomst die dan wordt gesloten heet een posterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst wordt dus gesloten vóór de vaststelling van een planologisch besluit, een posterieure overeenkomst ná de vaststelling van het planologisch besluit met het bijbehorend exploitatieplan. In de posterieure overeenkomst moeten wel de regels en verplichtingen van het exploitatieplan in acht worden genomen, maar kunnen nadere afspraken gemaakt worden die (nog) niet in exploitatieplan geregeld zijn of mogen worden.

Samengevat zijn er 3 mogelijkheden tot kostenverhaal op grond van de Wro bij private ontwikkelingen:

- 1) Kostenverhaal op basis van een *vastgesteld exploitatieplan* – kostenverhaal op wettelijke basis door het opnemen van een betalingsvoorschrift voor het kunnen afgeven van een omgevingsvergunning. De particulier heeft een betalingsplicht voor het kunnen ontvangen van de vergunning;
- 2) Kostenverhaal via een *privaatrechtelijke overeenkomst* (anterieur)– overeenkomst op basis van minnelijke overeenstemming zonder of voorafgaand aan de vaststelling van een exploitatieplan. Een exploitatiebijdrage is overeengekomen, evenals het betalingsmoment;
- 3) Kostenverhaal via een *posterieure overeenkomst* - overeenkomst op basis van minnelijke overeenstemming ná de vaststelling van een exploitatieplan. De afspraken in een posterieure overeenkomst dienen in ieder geval te voldoen aan het vastgestelde exploitatieplan.

De gemeente probeert eerst via het privaatrechtelijke spoor het kostenverhaal te verzekeren. Deze nota gaat in op dit privaatrechtelijke spoor. Het exploitatieplan, en daarmee het publiekrechtelijke spoor, komt verder in deze nota niet aan de orde. Wel gaat de nota in op bovenwijkse voorzieningen. Deze zijn mogelijk ook onderdeel van een op te stellen exploitatieplan. De kosten die de gemeente publiekrechtelijk kan verhalen zijn opgenomen in afdeling 6.4 Wro en afdeling 6.2 Bro (zie bijlage 3), de zogenaamde limitatieve kostensoortenlijst.

2.3 Buitenplanse kosten

In het kader van het verhalen van buitenplanse kosten zijn voornamelijk drie termen uit de Wro en het Bro van belang. Dit zijn:

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

De wet zelf geeft geen duidelijke definities van bovenstaande begrippen. Duidelijk is wel dat deze type kosten betrekking hebben op kosten buiten het exploitatiegebied van een bouwplan. In de regel wordt onder deze begrippen het volgende verstaan:

- *Bovenwijkse voorzieningen*: Kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden;
- *Ruimtelijke ontwikkelingen*: Voorzieningen die niet op de kostensoortenlijst staan, maar die een bijdrage leveren aan belangrijke, fysieke maatschappelijke functies bijvoorbeeld recreatieve voorzieningen, culturele en maatschappelijke voorzieningen;
- *Bovenplanse kosten*: Het verevenen van de resultaten van winstgevende locatieontwikkelingen en verliesgevende locatieontwikkelingen.

Hierna volgt een korte toelichting op deze type kosten.

Bovenwijkse voorziening (Art. 6.2.4 onder e, Bro)

Bovenwijkse voorzieningen kunnen worden toegerekend aan toekomstige bouwplannen als aan drie criteria wordt voldaan: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (de zogenoemde PPT-criteria).

- *Profijt*: De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- *Proportionaliteit*: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt het meer bij aan de kosten. Onder die meerdere locaties worden ook bestaande locaties zoals woonwijken of bedrijventerreinen verstaan;
- *Toerekenbaarheid*: Er bestaat een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten; de werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat bouwplan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het bouwplan.

Bovenwijkse voorzieningen moeten tevens een type kosten betreffen die vallen onder artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro (limitatieve kostensoortenlijst, zie bijlage 3). Voorbeelden van bovenwijkse voorzieningen zijn een randweg of een rotonde. Andere type bovenwijkse voorzieningen zijn natuurcompensatie, watercompensatie en dergelijke.

Voor bovenwijkse voorzieningen vereist de Wro geen basis in de gemeentelijke structuurvisie. Dit geldt zowel voor het privaatrechtelijk (in anterieure overeenkomsten) als publiekrechtelijk kostenverhaal (in een exploitatieplan) van bovenwijkse voorzieningen.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (Art. 6.24 lid 1 onder a, Wro)

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een financiële bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij om kostenposten die niet genoemd zijn in de kostensoortenlijst, maar om een bijdrage aan belangrijke fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, recreatie, kunst, culturele en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het niet verplicht om de PPT-criteria te hanteren. De Wro geeft geen definitie van ruimtelijke ontwikkelingen. Wel kan uit de Kamerbehandeling van de Wro een aantal voorbeelden worden ontleend: "maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur, in een ander gebied". Om deze type kosten te "verhalen" is het vereist dat de ruimtelijk-functionele relatie tussen de ruimtelijke ontwikkelingen en de projecten in de structuurvisie is aangegeven.

Bovenplanse kosten (Art. 6.13 lid 7 Wro)

Tussen gebiedsontwikkelingen kan samenhang bestaan en daarmee verevening worden toegepast. Dat betekent dat eventuele winst van een gebiedsontwikkeling kan worden ingezet op de gebiedsontwikkeling (vaak de herstructureringslocatie) met een verlies. Het is van belang dat de bedoelde gebiedsontwikkelingen een duidelijke onderlinge relatie hebben die in de structuurvisie goed moet zijn aangeduid. In de structuurvisie dienen tevens aanwijzingen te zijn over de bestedingen die ten laste komen van het fonds.

Het verhalen van bovenplanse kosten is mogelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. In het laatste geval zijn de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid van toepassing.

Onderstaande tabel geeft de kenmerken weer van de drie type verhaalbare kosten.

Kostensoort	Afdwingbaar	PPT-criteria* van toepassing?	Structuurvisie vereist?	Hoe verhaalbaar
Bovenwijkse voorziening	Ja	Ja	Nee	Exploitatieplan of anterieure overeenkomst
Bovenplanse kosten	Ja	Ja	Ja	Exploitatieplan of anterieure overeenkomst
Ruimtelijke ontwikkeling	Nee	Nee	Ja	Anterieure overeenkomst

*PPT-criteria staat voor Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid

Tabel 1: kenmerken verhaalbare kosten

Het verhalen van bovenplanse kosten (ook wel bovenplanse verevening genoemd) is in de aparte vastgestelde uitvoeringsparagraaf (2015) aangegeven. Hierin zijn onder andere het fonds Volkshuisvesting en fonds Parkeren genoemd. Deze vormen van verevenen zijn vastgelegd in aparte beleidsnota's. Deze Nota Kostenverhaal gaat alleen verder in op bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

3. Het bepalen van de bijdrage

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen. De bijdragen worden bepaald op basis van het profijt en draagkracht van een functie/bestemming (zoals wonen en bedrijven). Voor het bepalen van de hoogte van de bijdragen worden de volgende stappen doorlopen:

- 1) Bepalen van de te verhalen kosten (investeringsprogramma);
- 2) Toerekening van deze kosten naar kernen (profijt);
- 3) Toerekening van kosten van de investeringsprojecten naar de te ontwikkelen functies in de kernen (draagkracht).

In onderstaande paragrafen worden de stappen toegelicht.

3.1 Stap 1) Investeringsprogramma

Het investeringsprogramma bestaat uit diverse voorzieningen die de gemeente heeft gerealiseerd of nog wenst te realiseren. In de vigerende structuurvisie¹ staan de voorzieningen die de gemeente wenst te realiseren in een horizon tot 2030. Niet alle genoemde ontwikkelingen/voorzieningen komen in aanmerking voor kostenverhaal. De gemeente verhaalt alleen de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen met de volgende eigenschappen:

- Het is een gemeentelijke ontwikkeling of de gemeente investeert mee;
- De ontwikkeling is niet direct te relateren aan één gebiedsontwikkeling en dus van belang voor meerdere gebiedsontwikkelingen;
- In sommige gevallen ontvangt de gemeente subsidies of andere bijdragen en inkomsten ter dekking van de totale investeringskosten van de voorzieningen. Deze worden in mindering gebracht, alleen de netto investeringskosten worden verhaald;
- De ontwikkeling vindt plaats binnen een afzienbare periode. Dit betekent over het algemeen dat ze onderdeel zijn van het door de raad vastgestelde uitvoeringsprogramma en meerjarenbegrotingen. Ontwikkelingen waar nog veel onduidelijk over is (zoals de Bodegravenboog), zijn voorsnog geen onderdeel van het kostenverhaal;
- Een globale realisatieplanning staat in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie;
- Voorzieningen die al gerealiseerd zijn mogen onderdeel zijn van het kostenverhaal. Hiervoor worden de wettelijke kaders gehanteerd. Voor ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen geldt dat ze gerealiseerd zijn na vaststelling van de Structuurvisie;
- Alleen de initiële investeringskosten of de onrendabele top van een nieuwe openbare voorziening zijn onderdeel van het kostenverhaal. De jaarlijkse exploitatie-/beheer- of onderhoudskosten niet, evenals een vervanging van een voorziening;

De lijst met bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen is niet statisch en wordt geactualiseerd bij substantiële wijzigingen. De ontwikkelingen die nu (nog) geen onderdeel zijn van het kostenverhaal kunnen dat in de toekomst wel worden, andersom geldt hetzelfde.

3.1.1 Investeringsniveau bovenwijkse voorzieningen

De investeringsprojecten die zijn opgenomen als bovenwijkse voorzieningen bevatten kosten die onderdeel zijn van de kostensoortenlijst (bijlage 3). Het totale investeringsniveau voor bovenwijkse voorzieningen is gebaseerd op de bekend zijnde actuele investeringsprojecten waarvoor een kostenraming is begroot, een krediet is vastgesteld of een boekwaarde van toepassing is (bij een gerealiseerd project). Ook zijn alleen bovenwijkse voorzieningen meegenomen waarvan verwacht wordt dat deze in de periode tot 2030 (mede) door de gemeente gerealiseerd gaan worden.

¹ De gemeente Bodegraven-Reeuwijk kent twee structuurvisies. Structuurvisie Bodegraven (15 juni 2011) en Structuurvisie Reeuwijkse Land (9 oktober 2013) zijn afzonderlijk van elkaar vastgesteld. In 2015 is een gezamenlijke uitvoeringsparagraaf vastgesteld voor beide structuurvisies. Als in deze nota gesproken wordt over 'structuurvisie' worden beide structuurvisies bedoeld.

Subsidies of andere dekkingsbronnen zijn in mindering gebracht op de totale investeringssom van het project.

De volgende tabel geeft de lijst met voorzieningen aan die als bovenwijks geormerkt kunnen worden en daarmee in aanmerking komen voor kostenverhaal. Voor een omschrijving van deze voorzieningen wordt verwezen naar de structuurvisie. De totale investeringssom bedraagt EUR 23,2 miljoen. Dit betreft de netto verhaalbare kosten, waar een eventuele correctie voor externe dekking reeds op heeft plaatsgevonden.

Bovenwijkse voorzieningen in 2020	Investeringsbedrag 2020
Optimalisatie en structureren parkeercapaciteit, Bodegraven	€ 275.000
Herinrichting Nutspassage en Bouwsteeg, Bodegraven	€ 455.000
Uitbreiding padenstructuur (Weideveld-Rijnhoek)	€ 1.038.000
Herinrichting dorpscentrum Waarder	€ 777.000
Herinrichting dorpscentrum Nieuwerbrug	€ 1.957.000
Herinrichting openbare ruimte Miereakker, Reeuwijk Brug	€ 913.000
Verkeerstechnische verbeteringen - Rotonde N207	€ 1.534.000
Verkeerscirculatieplan - Raadhuisweg, Reeuwijk Brug	€ 1.654.000
Randweg - Reeuwijk-Brug	€ 9.449.000
Dronenplein - Herinrichting openbare ruimte, Bodegraven	€ 1.544.000
Kwaliteitsimpulsen Reeuwijk-Brug West	€ 540.000
Kwaliteitsimpulsen Willem de Zwijgerstraat, Bodegraven	€ 1.236.000
Kwaliteitsimpulsen Kerkweg, Driebruggen	€ 984.000
Verkeerstechnische aanpassingen - Oud Bodegraafseweg	€ 640.000
Wijkhart Broekvelden (Vromade)	€ 180.000
Netto verhaalbare kosten	€ 23.176.000

Tabel 2: lijst met bovenwijkse voorzieningen en het investeringsniveau (onafgeronde bedragen zijn van gerealiseerde projecten)

3.1.2 Investeringsniveau ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Wro zijn belangrijke fysieke maatschappelijke voorzieningen. Het zijn echter geen voorzieningen die op de zogeheten kostensoortenlijst (bijlage 3) staan. Om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling te kunnen vragen aan een initiatiefnemer en te verankeren in een anterieure overeenkomst moet deze voorziening opgenomen zijn in de structuurvisie en moet een relatie worden beschreven met de gebiedsontwikkelingen. De ruimtelijke ontwikkelingen die hieronder staan opgesomd zijn opgenomen in de structuurvisie. Voor een toelichting van de ruimtelijke ontwikkelingen wordt verwezen naar de structuurvisie en bijbehorende uitvoeringsparagraaf. De totale investeringssom van deze ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt EUR 11,1 mln. Dit betreft de netto verhaalbare kosten, waar een eventuele correctie voor externe dekking reeds op heeft plaatsgevonden.

Ruimtelijke ontwikkelingen in 2020	Investeringsbedrag 2020
Herinrichten en vergroenen Raadhuisplein, Bodegraven	€ 659.000
Verleggen en vergroenen Marktstraat, Bodegraven	€ 548.000
Uitbreiding begraafplaats Bodegraven	€ 778.000
Evertshuis (exclusief Klant Contact Centrum)	€ 3.772.000
Recreatie / buitengebied - NNN-routes/EHS	€ 200.000
Revitalisering bedrijventerrein Reeuwijk Brug	€ 1.792.000
Passantenhaven Rijnkade Bodegraven	€ 208.000
Revitalisering/sportcomplex De Kuil	€ 1.729.000
Uitbreiding basisscholen Bodegraven	€ 1.254.000
Uitbreiding basisschool Nieuwerbrug	€ 178.000
Netto verhaalbare kosten	€ 11.118.000

Tabel 3 Lijst van ruimtelijke ontwikkeling en het investeringsniveau (onafgeronde bedragen zijn van gerealiseerde projecten)

3.2 Stap 2) Toerekening (profijt)

Nu de totale investeringssom in beeld is, is de volgende stap het omslaan van deze toerekenbare investeringen naar de verschillende ontwikkellocaties. Het gaat hierbij om het bepalen van het profijt dat ontwikkellocaties hebben van bepaalde voorzieningen. Het betreft alle ontwikkellocaties in de gemeente, zowel die van de gemeente als van particulieren. Beide type locaties hebben immers profijt van de voorzieningen. Om de mate van profijt te bepalen zijn de volgende drie stappen doorlopen.

Stap 2a) Verhouding bestaande vastgoed-voorraad - nieuwbouw

Van de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen profiteren niet alleen nieuwe woningen of bedrijven. Ook de bestaande bebouwing profiteert van de realisatie van deze voorzieningen. Een deel van de investeringskosten wordt daarom aan de bestaande bebouwing (woningen, bedrijven, kantoren e.d.) toegerekend. Deze verhouding is bepaald op basis van de BAG en de geactualiseerde planvoorraad en komt neer op circa 14% nieuw en 86% bestaand.

Stap 2b) Opdelen in kernen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk bestaat uit diverse dorpskernen die niet allemaal evenveel profijt hebben van bepaalde voorzieningen. Zo heeft de kern Reeuwijk-Brug duidelijk meer profijt van de Rondweg Reeuwijk-Brug dan de kern Waarder. Daarom zijn alle ontwikkellocaties geclusterd in zes dorpskernen inclusief buitengebied. Op het niveau van de kernen wordt vervolgens het profijt bepaald. Naar mate een bouwplan meer profijt heeft van een voorziening, draagt deze ook meer bij in de kosten (conform systematiek van de Wro). In totaal is de gemeente verdeeld in zes kernen²:

- 1) Bodegraven
- 2) Nieuwerbrug
- 3) Waarder
- 4) Driebruggen
- 5) Reeuwijk-Dorp
- 6) Reeuwijk-Brug

² Bestaande uit de 5 officiële kernen. De kern Reeuwijk is gesplitst in Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug. De A12 vormt hierbij de grens.

De begrenzing en indeling van de dorpskernen is te vinden in bijlage 4.

Stap 2c) Toerekening naar kernen

Vervolgens is per investeringsproject op het niveau van de zes kernen het profijt bepaald. In bijlage 5 is de onderbouwing opgenomen. Om de mate van profijt te bepalen is aangesloten bij de best beschikbare gegevens. Afhankelijk van de bovenwijkse voorziening of ruimtelijke ontwikkeling betreft het verkeersonderzoeken, markt-/behoefteonderzoeken, bezoekersgegevens of aantal inwoners per kern. Het komt ook voor dat de ontwikkeling of voorziening voor 100% toegerekend wordt aan een kern omdat het een investering is die in zijn geheel alleen profijt heeft voor die kern.

Bepaling profijt Randweg Reeuwijk

Het profijt van de randweg in Reeuwijk is tweeledig. De primaire doelstelling van de randweg is het verbeteren van de leefbaarheid in de kern Reeuwijk-Brug door het autoluw maken van de Raadhuisweg. Daarnaast verbetert het ook de bereikbaarheid van omliggende kernen. Ook nieuwbouwonstwikkelingen profiteren hiervan. Uit verkeersonderzoeken volgt de mutatie in verkeersbewegingen ten gevolge van de randweg. Dit dient als onderbouwing voor het bepalen van het profijt aan de bouwplannen per dorpskern.

Door per kern het profijt te bepalen uit de lijst met investeringen in paragraaf 3.1.1 en 3.2.2 kan het totaal aan toerekenbare kosten worden bepaald. Een gevolg van het doorvoeren van dit profijtbeginsel is dat er grote verschillen zijn per kern. De randweg Reeuwijk-Brug heeft hierin een zwaar aandeel. Het is voornamelijk de kern Reeuwijk-Brug en in mindere mate de overige kernen die van deze voorziening profijt hebben. Hierdoor is het logisch dat de bijdrage van de kern Reeuwijk-Brug relatief hoog is.

3.3 Stap 3) Bepaling van de tarieven(draagkracht)

De volgende stap is om de toerekenbare kosten te vertalen naar een algemene eenheid. Het is immers de bedoeling om verschillende bouwplannen (woningbouw, bedrijven, winkels etc) op evenredige (naar draagkracht) aan te slaan. De bouwplannen/ontwikkellocaties kunnen immers uit verschillende functies/bestemmingen bestaan (wonen, maatschappelijk, detailhandel, kantoren, bedrijven etc.). Deze functies worden op basis van hun opbrengend vermogen naar draagkracht belast.

Basiseenheid

Om te voldoen aan het draagkrachtbeginsel is bij de toerekening van kosten onderscheid gemaakt in verschillende functies of uitgifte categorieën. Hoe hoger het opbrengend vermogen van een functie, des te hoger de te betalen bijdrage. De gemeente onderscheidt de volgende categorieën:

- Woningbouw (grondgebonden, appartementen);
- Bedrijven (bedrijfsruimtes (met minder dan 30% kantoorruimte), units, bedrijfswoningen);
- Commerciële voorzieningen (bijvoorbeeld kantoren, detailhandel, horeca, recreatieve verblijfsvoorzieningen, commerciële zorgaanbieders, kinderopvang, commerciële sportvoorzieningen);
- Maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld: openbare sportvoorzieningen, wijkcentra, religieuze gebouwen en onderwijs- en bepaalde zorginstellingen).
- Overige voorzieningen (bijvoorbeeld garageboxen, kassen, agrarische gebouwen).

Naar analogie van de methodiek van het (toenmalige) ministerie van VROM ("handreiking grondexploitatiewet") zijn deze typen vertaald naar een gewogen basiseenheid, gerelateerd aan de meest gangbare eenheid bij een functie (uitgeefbaar terrein/bruto vloeroppervlak (bvo)).

Omrekenfactor per functie	Factor	Eenheid
Grondgebonden woning	1,0 x	m ² uitgeefbaar
Bedrijf	0,6 x	m ² uitgeefbaar
Appartement	1,0 x	m ² BVO
Commerciële voorziening	1,8 x	m ² BVO
Maatschappelijke voorziening	0,5 x	m ² BVO
Overige voorzieningen	1,0 x	m ² BVO

Tabel 4 uitgiftecategorieën met de te hanteren eenheid en gewicht

Definitie uitgeefbaar

Het uitgeefbaar terrein is het grondoppervlak waarop gebouwd zal worden met bijbehorende tuin, parkeerplaatsen, erf en water (indien van toepassing). Het betreft het terrein waar de transformatie of waardecreatie door de functiewijziging op van toepassing is. Niet-uitgeefbaar terrein is het grondoppervlak voor openbaar gebied, zoals infrastructuur, groenvoorzieningen, openbare watervoorzieningen e.d.

Definitie bruto vloeroppervlak

Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dan bijvoorbeeld inclusief ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, delen onder 1,5m hoogte. De NEN-norm 2580 geeft precies aan wat hieronder valt en hoe het gemeten moet worden.

Gewicht

Om de categorieën naar draagkracht mee te wegen is er een gewichtfactor bepaald. Deze factor is bepaald naar rato van de gemiddelde opbrengst van een basiseenheid per categorie. Dit is in lijn met de rekenmethodiek van het Wro voor het bepalen van het kostenverhaal.

Bijdrage per basiseenheid

Om aan het draagkrachtbeginsel te voldoen is vervolgens per kern de bestaande gebouwde omgeving en te verwachten bekendzijnde nieuwe bouwprogramma vertaald naar een totaal hoeveelheid basiseenheden. Door de toe te rekenen kosten per kern te delen door het aantal basiseenheden ontstaat een bedrag per basiseenheid. In de onderstaande tabel staan de te betalen bijdragen/tarieven per basiseenheid, per kern. De bijdrage (het tarief) is ook gesplitst in een bijdrage bovenwijkse voorziening en een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. De tarieven zijn vrij van BTW.

Kern	Tarief per basiseenheid	Bovenwijkse voorziening	Ruimtelijke ontwikkeling
Bodegraven	€ 5,70	€ 2,90	€ 2,80
Driebruggen	€ 6,50	€ 4,90	€ 1,60
Nieuwerbrug	€ 14,10	€ 11,00	€ 3,10
Reeuwijk-Brug	€ 11,50	€ 8,80	€ 2,70
Reeuwijk-Dorp	€ 16,50	€ 14,40	€ 2,10
Waarder	€ 7,50	€ 5,60	€ 1,90

Tabel 6 tarieven per kern voor bepalen van bijdrage bovenwijkse voorziening en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Bepaling totale bijdrage per bouwplan

Op basis van een aantal kenmerken en gegevens van een bouwplan worden de totale hoeveelheid eenheden bepaald. Deze hoeveelheid wordt vermenigvuldigd met het tarief behorende bij de kern waar het bouwplan zal worden gerealiseerd. Het totale bedrag zal worden gevraagd om als

financiële afspraak op te nemen in de anterieure overeenkomst. Om een idee te geven hoe een totale bijdrage wordt bepaald, is een aantal voorbeeldberekeningen opgenomen.

Voorbeeld: ontwikkeling in Reeuwijk-Brug

Een particulier wil zijn bedrijf uitbreiden met een terreinoppervlak van 1.000 m². De totale bijdrage kan worden bepaald op:

$$1.000 \text{ m}^2 \times 0,6 \times \text{EUR } 11,50 = \text{EUR } 6.900$$

Voorbeeld: ontwikkeling in Bodegraven

Een projectontwikkelaar wil in het centrum 10 appartementen (in totaal gemeten 1.200 m² bvo) realiseren en 350 m² bvo commerciële voorzieningen op de begane grond (winkels). De bijdrage kan worden bepaald op:

$$1.200 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times 1,0 \times \text{EUR } 5,70 = \text{EUR } 6.840$$

$$350 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times 1,8 \times \text{EUR } 5,70 = \text{EUR } 3.591$$

$$\text{In totaal bedraagt de bijdrage: EUR } 6.840 + \text{EUR } 3.591 = \text{EUR } 10.431$$

Bijlage 1: Kostenverhaal in Omgevingswet

In deze bijlage wordt informatie geboden over de huidige stand van zaken van het kostenverhaal in de komende Omgevingswet. Het eerste deel geeft inzicht in de uitgangspunten die horen bij de kostenverhaalsregeling in de Omgevingswet (die deels overeenkomen met de strekking van het kostenverhaal in de Wro). Het tweede deel geeft een overzicht van een aantal momenteel bekendzijnde verschillen of wijzigingen ten aanzien van de Wro en het Bro.

Voor de kostenverhaalsregeling gelden de navolgende uitgangspunten:

- Voorrang voor overeenkomsten: het sluiten van een overeenkomst over kostenverhaal heeft bepaalde voordelen boven het publiekrechtelijk vastleggen van het kostenverhaal, omdat daarbij afspraken op maat gemaakt kunnen worden.
- Stok-achter-de-deur: het is niet wenselijk dat initiatiefnemers het verhalen van door de overheid gemaakte kosten voor de gebiedsontwikkeling kunnen ontwijken. Daarom voorziet de wet in een verplichte publiekrechtelijke toepassing voor gevallen waarin geen overeenkomst tot stand komt.
- Kostenverhaal is verplicht bij daarvoor aangewezen activiteiten
- Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het vindt plaats op basis van een omgevingsplan of in een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor een omgevingsplan wordt dan bezien op welke gronden sprake is van kostenverhaalsplichtige (aangewezen) activiteiten
- Zo flexibel mogelijk kostenverhaal: kostenverhaal dat zowel geschikt is voor een situatie met relatief sterke sturing en daarbij behorende zekerheden (integrale gebiedsontwikkeling) als voor organische ontwikkeling, waarbij het initiatief relatief meer vanuit initiatiefnemers zal komen en het onzeker is of en hoe het gebied wordt ontwikkeld.
- Maximering individuele kostenverhaalsbijdrage: de individuele kostenverhaalsbijdrage mag niet hoger zijn dan de initiatiefnemer volgens algemene, objectieve maatstaven kan dragen.
- Verhalen van werkelijk gemaakte kosten: er wordt voorzien in een eindafrekening op basis van de werkelijke kosten in plaats van ramingen.
- Geen betaalplanologie: toestemming voor het verrichten van activiteiten in de fysieke leefomgeving is niet te koop. Het creëren van (bouw)mogelijkheden door een bestuursorgaan mag niet afhankelijk worden gesteld van de vraag of er door de betrokken aanvrager een kostenverhaalsbijdrage wordt betaald.
- Geen baatafoming: afoming van de winsten van gebiedsontwikkeling door gemeenten, provincies en Rijk wordt met dit wetsvoorstel niet mogelijk gemaakt.

Onderstaand een overzicht van de wijzigingen t.a.v. de Wro en het Bro:

- Het reguliere kostenverhaal (namelijk conform de kostensoortenlijst) is ondergebracht in afdeling 13.6. De Ow kent daarnaast een afdeling 13.7 voor financiële bijdragen voor zaken die onder de Wro worden aangeduid met bovenplanse verevening, bestaande uit een privaat- en een publiekrechtelijke regeling.
- De basis voor het publiekrechtelijke kostenverhaal vindt plaats in het omgevingsplan of in een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Daardoor is geen separaat document in de vorm van een exploitatieplan meer nodig. Het opleggen van het kostenverhaal zelf vindt plaats door de verlening van een kostenverhaalsbeschikking en niet door een betalingsvoorschrift bij een omgevingsvergunning.
- Onder de Wro is kostenverhaal verplicht bij aangewezen bouwplannen. Onder de Ow wordt gesproken van activiteiten. Die komen grotendeels op hetzelfde neer als de aangewezen bouwplannen (zoals de bouw van een woning of een ander hoofdgebouw, bepaalde uitbreidingen van een bestaand gebouw of bepaalde verbouwingen voor functiewijziging).
- De kostenverhaalsplichtige activiteit mag niet worden uitgevoerd voordat de geldsom, verschuldigd op basis van de kostenverhaalsbeschikking, is voldaan. De gemeente is bevoegd hiervan af te wijken (met een betalingsregeling) als degene die de activiteit wil uitvoeren de door de gemeente geëiste garantstelling verstrekt. Degene die een kostenverhaalsplichtige activiteit wil gaan uitvoeren moet die beschikking zelf aanvragen.

- Er is geen mogelijkheid meer voor een intergemeentelijk kostenverhaalsgebied.
- De regeling is beter geschikt voor alle vormen van grondbeleid.
- Het toedelen van globale functies aan locaties wordt eenvoudiger doordat bij het vaststellen van het omgevingsplan er nog geen gedetailleerde raming bekend hoeft te zijn. Er is geen verplichting tot periodieke herziening van de regels of voorschriften over het verhalen van de kosten.
- De gemeente legt in het omgevingsplan vast wanneer de eindafrekening plaatsvindt. Het moment is niet langer in de wet voorgeschreven. Exploitanten kunnen ook tussentijds (op zijn vroegst na vijf jaar) vragen om afrekening voor hun individuele geval.
- De kosten worden verdeeld naar rato van de opbrengsten en dat hoeft niet meer te gebeuren op basis van uitgiftecategorieën en gewogen eenheden.
- Bij organische ontwikkeling kunnen de kosten en bijdrage per activiteit op hoofdlijnen worden vastgelegd in het omgevingsplan; de bijdrage wordt pas bij de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking (voorafgaand aan de start van de activiteit) geconcretiseerd door toepassing van een waardevermeerderingstoets.
- De macroaftopping in het model van integrale gebiedsontwikkeling moet bij vaststelling van het omgevingsplan worden bepaald; in het organische model wordt dit geen macro-aftopping genoemd maar waardevermeerderingstoets. Dit vindt plaats op het moment van de beschikking en dan alleen in het betreffende individuele geval.
- Voor de waardering van de gronden is sprake van meer keuzevrijheid; de waardering op grond van de onteigeningsregeling is niet langer verplicht.
- De regeling betreft kostenverhaal en niet, zoals onder Wro en Bro, de grondexploitatie. Dat betekent dat locatie-eisen niet worden opgenomen in een regel of voorschrift over kostenverhaal, maar in andere regels van het omgevingsplan of voorschriften van de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het stellen van locatie-eisen blijven dus mogelijk.
- Voor bovenplanse verevening is de privaatrechtelijke regeling als volgt gewijzigd:
 - De term 'financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen' heet in de Ow 'financiële bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied';
 - De bijdrage kan slechts plaatsvinden op basis van een omgevingsvisie of programma. Daarin wordt de functionele samenhang onderbouwd en daarin wordt ingegaan op financiering en realisatie van de ontwikkelingen waaraan wordt bijgedragen; aannemelijk moet zijn dat de activiteiten nog wel financieel uitvoerbaar zijn;
 - Het Omgevingsbesluit bepaalt in artikel 8.13 voor welke activiteiten de bijdragen kan worden bedongen. Dit zijn de kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals die gelden bij het reguliere kostenverhaal. Voor deze financiële bijdragen worden daar nog enkele specifieke activiteiten aan toegevoegd (bijvoorbeeld het bouwen van een bouwwerk voor energie-opwekking en het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning)
- Voor bovenplanse verevening is de publiekrechtelijke regeling als volgt gewijzigd:
 - De term 'fondsbijdragen voor bovenplanse kosten' heet in de Ow 'financiële bijdrage in een omgevingsplan'. Zulke financiële bijdragen kunnen worden opgenomen voor categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
 - Deze categorieën worden in het Omgevingsbesluit opgenomen. Te denken valt aan het opnemen van bijdragen voor sociale woningbouw als het omgevingsplan voor het kostenverhaalsgebied uitgaat van een lager percentage woningen in de sociale sector dan het volkshuisvestingsbeleid.
 - De onderbouwing van de functionele samenhang kan plaatsvinden in een omgevingsvisie of programma, maar moet in ieder geval plaatsvinden in het omgevingsplan;
 - Het Omgevingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten de bijdragen kan worden bedongen. Dit zijn de kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals die gelden bij het reguliere kostenverhaal
 - Het omgevingsplan bepaalt dat financiële bijdragen alleen worden besteed aan ontwikkelingen waarvoor die bijdragen zijn verhaald en voorziet erin dat periodiek verantwoording aan het publiek wordt afgelegd over de besteding.

- Het bedrag mag niet meer zijn dan de waardevermeerdering van de locatie waarop de activiteit wordt verricht.
- In artikel 8.13 Omgevingsbesluit zijn een aantal activiteiten (voorheen in Wro bouwplannen) toegevoegd waarvoor (op basis van artikel 13.22 Ow) privaatrechtelijk een financiële bijdrage aan een gebiedsontwikkeling kan worden bedongen:
 - 1) Bouwen van nieuw bouwwerk (geen gebouw) voor:
 - a) land- of tuinbouw met oppervlak van > 100 m²;
 - b) opwekking of winning, omzetting of transport van energie of gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - c) infrastructuur voor weg-, water-, rail- en telecomverbindingen met een nog nader te bepalen omvang;
 - d) handelsreclame, recreatie.
 - 2) Het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen (dat niet gepaard gaat met verbouwingen) met oppervlak van > 1500 m²;
 - 3) Het wijzigen van het gebruik van gronden met grondoppervlak van > 1000 m²;
 - 4) Het gebruik van bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

In de conceptversie van Artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald) wordt geregeld op welke wijze de financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen afdwingbaar kan worden verhaald.

Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:

- a. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
- b. aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
 - 1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
 - 2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- c. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
- e. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.23 van de wet, wordt verricht, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
 - 1°. in het omgevingsplan is toegelaten, met het oog daarop in het omgevingsplan regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit zijn gesteld, of in een programma is opgenomen; en
 - 2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en
- f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke

leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.

Bijlage 2: Vereisten kostenverhaal

Voor het verhalen van kosten moet er sprake zijn van een bouwplan. Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a.** de bouw van een of meer woningen;
- b.** de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c.** de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d.** de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e.** de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f.** de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Er wordt dus allereerst getoetst of het te ontwikkelen plan voldoet aan een van deze kenmerken.

Tevens wordt gekeken of wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wro. In dit artikel is opgenomen dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als het kostenverhaal anderszins is geregeld bij:

- 1) Besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan
OF
- 2) Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid Wro
OF
- 3) Naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2 en 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.

Uit dit artikel volgt dat alleen bij deze planologische wijzigingen sprake kan zijn van kostenverhaal.

Bijlage 3: Kostensoortenlijst

Artikel 6.2.3 (Bro)

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4 (Bro)

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van :

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden,
- l. verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;

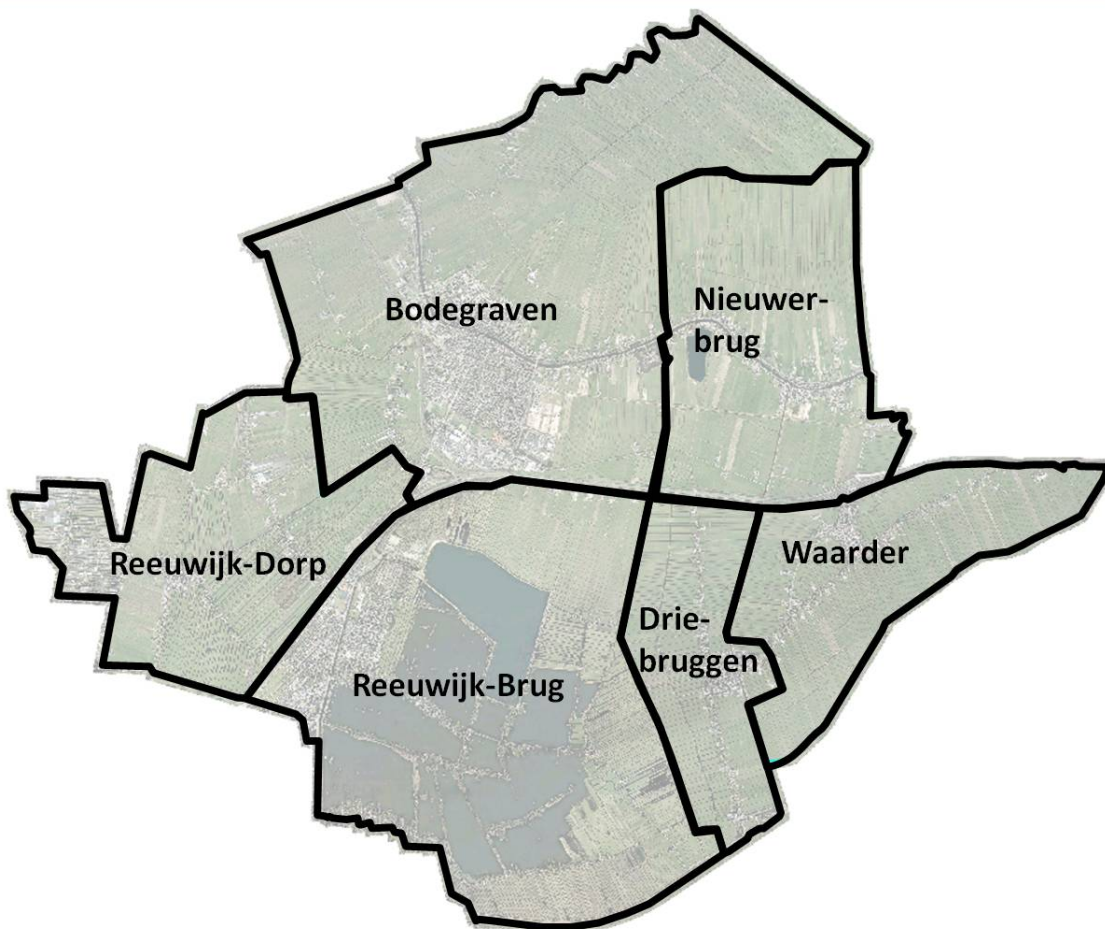
- m. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- n. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere nietterugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- o. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

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, natuurvoorzieningen 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 4: Indeling in dorpskernen



Bijlage 5: Toerekening investeringsprogramma

Investeringsen	Totaal Investeringsen (A)	Susidie/andere dekking (B)	Te verhalen (A-B)	Toerekenbaarheid naar kern					
				Bodegraven	Driebruggen	Nieuwerbrug	Reeuwijk-Brug	Reeuwijk-Dorp	Waarder
<u>Bovenwijkse voorzieningen</u>									
Optimalisatie en structureren parkeercapaciteit, Bodegraven	€ 275.000	€ -	€ 275.000	€ 275.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herinrichting Nutspassage en Bouwsteeg, Bodegraven	€ 455.000	€ -	€ 455.000	€ 455.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitbreiding padenstructuur (Weideveld-Rijnhoek)	€ 1.038.000	€ -	€ 1.038.000	€ 1.038.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Herinrichting dorpscentrum Waarder	€ 777.000	€ -	€ 777.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 777.000
Herinrichting dorpscentrum Nieuwerbrug	€ 1.957.000	€ -	€ 1.957.000	€ -	€ -	€ 1.957.000	€ -	€ -	€ -
Herinrichting openbare ruimte Miereakker, Reeuwijk Brug	€ 913.000		€ 913.000	€ -	€ -	€ -	€ 748.660	€ 164.340	€ -
Verkeerstechnische verbeteringen - Rotonde N207	€ 1.534.000		€ 1.534.000	€ 153.400	€ -	€ -	€ 153.400	€ 1.227.200	€ -
Verkeerscirculatieplan - Raadhuisweg, Reeuwijk Brug	€ 1.654.000	€ -	€ 1.654.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.654.000	€ -	€ -
Randweg - Reeuwijk-Brug	€ 9.449.000		€ 9.449.000	€ 1.056.169	€ -	€ -	€ 7.466.136	€ 926.695	€ -
Dronenplein - Herinrichting openbare ruimte, Bodegraven	€ 1.544.000	€ -	€ 1.544.000	€ 1.544.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kwaliteitsimpulsen Reeuwijk-Brug West	€ 540.000	€ -	€ 540.000	€ -	€ -	€ -	€ 540.000	€ -	€ -
Kwaliteitsimpulsen Willem de Zwijgerstraat, Bodegraven	€ 1.236.000	€ -	€ 1.236.000	€ 1.236.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kwaliteitsimpulsen Kerkweg, Driebruggen	€ 984.000	€ -	€ 984.000	€ -	€ 984.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkeerstechnische aanpassingen - Oud Bodegraafseweg	€ 640.000	€ -	€ 640.000	€ 640.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wijkhart Broekvelden (Vromade)	€ 180.000	€ -	€ 180.000	€ 180.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<u>Ruimtelijke ontwikkeling</u>									
Herinrichten en vergroenen Raadhuisplein, Bodegraven	€ 659.000	€ -	€ 659.000	€ 659.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verleggen en vergroenen Marktstraat, Bodegraven	€ 548.000	€ -	€ 548.000	€ 548.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitbreiding begraafplaats Bodegraven	€ 778.000	€ -	€ 778.000	€ 700.200	€ -	€ 77.800	€ -	€ -	€ -
Evertshuis (exclusief Klant Contact Centrum)	€ 3.772.000		€ 3.772.000	€ 2.060.496	€ 207.954	€ 192.892	€ 909.489	€ 221.509	€ 179.660
Recreatie / buitengebied - NNN-routes/EHS	€ 200.000	€ -	€ 200.000	€ 109.252	€ 11.026	€ 10.228	€ 48.223	€ 11.745	€ 9.526
Revitalisering bedrijventerrein Reeuwijk Brug	€ 1.792.000	€ -	€ 1.792.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.792.000	€ -	€ -
Passantenhaven Rijnkade Bodegraven	€ 208.000	€ -	€ 208.000	€ 208.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Revitalisering/sportcomplex De Kuil	€ 1.729.000	€ -	€ 1.729.000	€ 950.950	€ 86.450	€ 86.450	€ 432.250	€ 103.740	€ 69.160
Uitbreiding basisscholen Bodegraven	€ 1.254.000	€ -	€ 1.254.000	€ 1.254.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitbreiding basisschool Nieuwerbrug	€ 178.000	€ -	€ 178.000	€ -	€ -	€ 178.000	€ -	€ -	€ -
Totaal Investeringsen per kern	€ 34.294.000	€ -	€ 34.294.000	€ 13.067.467	€ 1.289.430	€ 2.502.370	€ 13.744.158	€ 2.655.229	€ 1.035.346