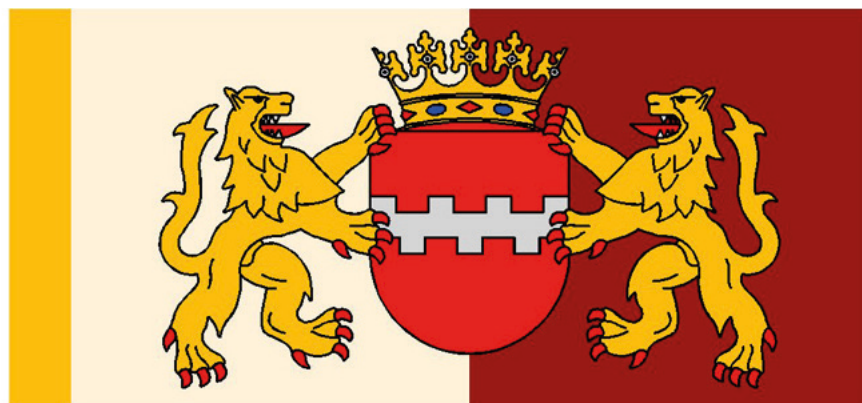




Nota kostenverhaal

gemeente
Buren



Titel:

Nota Kostenverhaal

Opdrachtgever:



Kenmerk:

1922.4-D1d1

Adviseur:

ir. R.A.K.M. Bouten MRICS

G.P.M. Rombouts MSc MRICS RT



Dorpsstraat 28
5391 AW Nuland
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl



In samenwerking met:



Datum:

28 oktober 2020

Status:

Definitief





Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Achtergrond en aanleiding Nota kostenverhaal	4
1.2. Leeswijzer	5
2. Kostenverhaal 6	
2.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
2.2. Omgevingswet (OW)	7
3. Kostenverhaal in de gemeente Buren	9
3.1. Gebiedseigen kosten	9
3.2. Bovenwijkse voorzieningen / investeringen	9
3.3. Bovenplanse kosten	10
3.3.1. Sociale woningbouw	10
3.3.2. Parkeren	11
3.4. Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling	12
3.5. Samenvatting kostenverhaal	14
4. Inzet verhaalde kosten	15
5. Evaluatie en monitoring	16
6. Bijlagen	17



1. Inleiding

1.1. Achtergrond en aanleiding Nota kostenverhaal

De gemeente Buren is een landelijke gemeente, met kleinere, landelijke kernen en een omvangrijk buitengebied met landbouw- en natuurgebieden. De kernen zijn ruim opgezet en hebben een groen karakter. Vaak is er een grote verweving met het buitengebied.

De gemeente Buren heeft de ambitie om zich te blijven ontwikkelen. De uitdaging die daarbij voorligt is om de verschillende ontwikkelingen die de komende jaren voorzien worden (woningbouw, bedrijven, recreatie etc.), te faciliteren met behoud, of zelfs versterking van de kernkwaliteiten. Dit betekent onder andere dat er investeringen gedaan moeten worden in voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze investeringen komen niet allemaal volledig voor rekening van de gemeente. Alle partijen, die profijt hebben van de groei van Buren – dus ook gemeente zelf –, dragen samen bij aan de financiering van deze investeringen. Voor het deel dat kan worden toegerekend aan de huidige inwoners en gebruikers “betaalt” de gemeente Buren; voor het deel dat kan worden toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers “betaalt” de grondeigenaar, die de woningen en gebouwen kan en mag realiseren.

De Nota kostenverhaal is bedoeld om inzicht te geven in de investeringen in voorzieningen, die nodig zijn voor de groei en het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving van Buren. Deze investeringen zien op de aankoop van gronden, de plankosten voor voorbereiding en uitvoering en de realisatie van de voorzieningen. De Nota Kostenverhaal geeft daarmee antwoord op de vraag “Wat is de investeringsopgave, zowel kwalitatief (welke investeringen) als kwantitatief (wat kost dit)?”. Ook geeft de nota Kostenverhaal een helder kader op welke wijze deze investeringen worden gefinancierd met daarbij antwoord op de logische vragen: “Wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?”.

De laatste Nota kostenverhaal dateert uit 2010 met een geldigheidsduur van 10 jaar. Met de onderhavige Nota kostenverhaal 2020 wordt het gemeentelijk beleid rondom kostenverhaal weer klaar gemaakt en in lijn gebracht met de huidige wetgeving, voor nu en in de toekomst.

In het kader van deze Nota Kostenverhaal is een update gemaakt van:

- voor welke mogelijke (bovenwijkse) investeringen de gemeente Buren staat de komende jaren en in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd;
- om welke gemeentelijke investeringen en bedragen het daarbij gaat;
- welke gebieden profiteren van welke (bovenwijkse) investeringen;
- hoe kostenverhaal, op basis van de Wro en straks de Omgevingswet, plaatsvindt en
- hoe de gemeente Buren van particulieren en private ontwikkelende partijen een bijdrage vraagt voor de gemeentelijke (bovenwijkse) investeringen.

Onderstaand is de routekaart voor de Nota kostenverhaal van de gemeente Buren weergegeven.



Figuur 1: routekaart Nota kostenverhaal gemeente Buren

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 en 2 is de (wettelijke) aanleiding van de Nota kostenverhaal opgenomen.

De gemeentelijke investeringen en te verhalen kosten zijn toegelicht in hoofdstuk. In hoofdstuk 4 is de financieel-administratieve verantwoording toegelicht. In hoofdstuk 5 is weergegeven op welke wijze de Nota kostenverhaal geëvalueerd en gemonitord wordt.

Ten slotte is in de bijlagen de (financiële) onderbouwing van de hiervoor genoemde investeringen en bijdragen opgenomen.



2. Kostenverhaal

Sinds juli 2008 is de overheid wettelijk verplicht haar kosten te verhalen, en dus ook de gemeente Buren. Kostenverhaal betekent dat de gemeente Buren de kosten, die zij maakt om ontwikkelingen van woningbouw, bedrijvigheid, kantoren, winkel-, sport- en schoolvoorzieningen, natuur- en recreatieve voorzieningen te realiseren, “in rekening brengt” bij degene die profijt heeft van deze kosten. Dit in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal.

Dit kostenverhaal geldt voor iedereen: voor de gemeente zelf en voor derden. Het kostenverhaal voor de gemeente vindt plaats in de eigen gemeentelijke jaarrekening / begroting via investeringskredieten en gemeentelijke grondexploitaties (gronduitgifte). Het kostenverhaal op derden (particuliere grondeigenaren / private partijen) kan de gemeente op grofweg twee manieren doen: publiekrechtelijk via een exploitatieplan of privaatrechtelijk via een overeenkomst.

Publiek en privaatrechtelijk kostenverhaal op derden		
Gebiedseigen kosten	Bovenwijkse voorzieningen	Bovenplanse kosten
Geen ander instrument nodig: anterieure overeenkomst en/of exploitatieplan	Onderbouwing nodig in: exploitatieplan / nota kostenverhaal / structuurvisie	Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen
		Structuurvisie en nota kostenverhaal nodig voor privaats- en publiekrechtelijk kostenverhaal

Figuur 2: schematische weergave publiek- en privaatrechtelijk kostenverhaal

Bij gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven van derden beoordeelt de gemeente of zij in ruimtelijke en beleidsmatige zin medewerking verleent of kan verlenen. Het verhalen van door de gemeente te maken kosten, ten behoeve van deze particuliere ontwikkelingen, kan door privaatrechtelijke instrumenten (bijvoorbeeld overeenkomsten) en/of publiekrechtelijke instrumenten (bijvoorbeeld exploitatieplan).

De gemeente geeft de voorkeur aan het sluiten van een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst, waarin het kostenverhaal wordt verzekerd.

Ondanks deze voorkeur behoudt de gemeente te allen tijde de bevoegdheid om een exploitatieplan op te stellen, waardoor ze haar kostenverhaal publiekrechtelijk verzekerd. Indien de gemeente geen privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst sluit, moet zij haar kostenverhaal via het publiekrechtelijke exploitatieplan verzekeren.

2.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het kostenverhaal vindt zijn wettelijke grondslag in de Wro (artikel 6.12 tot en met 6.25 Wro en verder) in combinatie met het Bro (artikel 6.2.1 tot en met 6.2.12 Bro). Voor alle te verhalen en te vragen investeringen / kosten geldt dat ze voor moeten komen op de zogenaamde kostensoortenlijst die in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro is opgenomen en dat er sprake moet zijn van aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Bro).

Volledigheidshalve wordt in deze Nota kostenverhaal voor de inhoud van deze wetsartikelen verwezen naar de wetsartikelen zelf (www.overheid.nl).

De Wro verplicht gemeenten haar kosten te verhalen van gebiedseigen, bovenwijkse en bovenplanse gemeentelijke investeringen. De gemeente is verplicht deze noodzakelijke investeringen / kosten op de initiatiefnemer te verhalen, indien de gemeente deze kosten (geheel of gedeeltelijk) in plaats van de initiatiefnemer heeft.

Daarnaast geeft de Wro de mogelijkheid aan gemeenten om een bijdrage te vragen voor investeringen / kosten van ruimtelijke ontwikkelingen.

Een uitgebreidere toelichting van deze verschillende type investeringen / kosten is opgenomen in bijlage 1. In onderstaande figuur is het onderscheid in verhaalbare kosten schematisch weergegeven.

Typen (verhaalbare) kosten		
Gebiedseigen kosten	Kosten alleen en volledig ten behoeve van 1 gebied	Speelvoorziening in de wijk / woonstraten / verlichting van wijk
Bovenwijkse voorzieningen	Kosten ten behoeve van meerdere gebieden	Randweg / plateau's aan de rand van een gebied / persleidingen
Bovenplanse kosten	Kosten ten behoeve van verevening (beleidsmatige) doelen	Sociale woningbouw / parkeren
Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen	Kosten voor verhogen leefbaarheid en kwaliteit gemeente	Groene buffers / recreatieve fiets- en wandelpaden

Figuur 3: schematische weergave typen (verhaalbare) kosten

2.2. Omgevingswet (OW)

Kostenverhaal is onder de Wro en Bro verplicht en blijft dit ook onder de Omgevingswet (OW).

Met de komst van de OW wordt de wettelijke verplichting van gemeentelijke kostenverhaal dus niet anders. Alleen veranderen in de OW de termen (zoals geen “grondexploitatie” meer, maar “kostenverhaal”) en verandert het moment van het verplicht verzekeren van haar kostenverhaal (niet meer verplicht bij vaststelling van het ruimtelijk besluit, maar uiterlijk bij verlening van de vergunning).

Binnen de OW is de Aanvullingswet grondeigendom (Awg) van belang voor het kostenverhaal. De OW en de Awg zijn beide vastgesteld en treden naar verwachting in 2022 in werking.

In de OW wordt de kostensoortenlijst (zoals we die kennen uit het Bro) onderdeel van het Aanvullingsbesluit grondeigendom (afdeling 8.4) aangevuld met actuele, voorkomende investeringen in het openbaar gebied. Denk hierbij aan investeringen voor klimaatadaptie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten.

Na de inwerkingtreding van de OW wijzigt het wettelijk kader dat we kennen in de Wro voor de *gebiedseigen kosten* en de *bovenwijkse voorzieningen* niet, maar krijgt het een “gecomprimeerde plek” in de OW in artikel 13.11 lid 1.

In de OW / Awg gaan de *bovenplanse kosten* en *bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen* uit de Wro grotendeels op in *financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen* (artikel 13.23 en 13.24 Ow). Hiermee wordt de laatste categorie van kosten onder de Wro (bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen) ook publiekrechtelijk afdwingbaar voor overheden.

Tenslotte blijft in de OW / Awg de mogelijkheid om, naast het voornoemde verhaal van kosten, privaatrechtelijk te contracteren over financiële bijdragen aan nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Deze Nota kostenverhaal is opgesteld op basis van de Wro / Bro, maar zal met een enkele tekstuele wijziging naar de OW kunnen worden aangepast.

Volledigheidshalve wordt in deze Nota kostenverhaal voor de inhoud van de wetsartikelen van de OW / Awg verwezen naar de wetsartikelen zelf (www.overheid.nl).

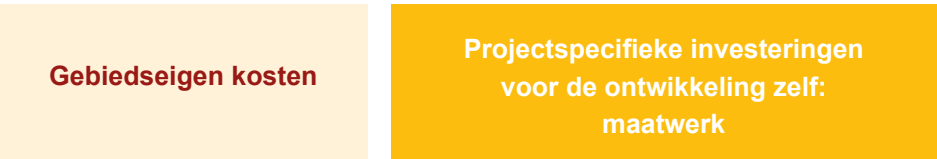


3. Kostenverhaal in de gemeente Buren

3.1. Gebiedseigen kosten

De gebiedseigen kosten zijn kosten, die nodig zijn om het plangebied van de ontwikkeling bouw- en woonrijp te maken, inclusief gemeentelijke plan- en apparaatskosten, eventuele onderzoeken en planschade.

Als de ontwikkeling op grondeigendom van derden / particulieren en door deze derden / particulieren plaatsvindt, verhaalt de gemeente haar kosten op deze derden / particulieren. Deze verhaalbare kosten zijn in ieder geval de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Voor het overige is het maatwerk of, en zo ja welke, verhaalbare kosten verhaald dienen te worden.



3.2. Bovenwijkse voorzieningen / investeringen

In deze paragraaf worden de (toekomstige) investeringen in bovenwijkse voorzieningen concreet benoemd. Voor deze investeringen wil de gemeente een bijdrage vanuit de gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven vragen en, indien nodig c.q. van toepassing, de kosten van deze investeringen verhalen (via een exploitatieplan).

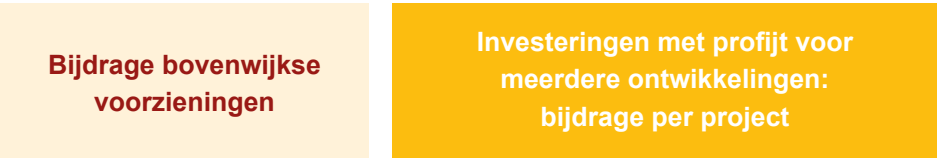
De (toekomstige) investeringen in bovenwijkse voorzieningen zijn:

- 1. Verbindingsweg N320, Maurik
- 2. Opwaardering Homoetsestraat, Maurik
- 3. Plateau Bernhardlaan, Beusichem
- 4. Plateau Ommerenveldseweg, Ommeren
- 5. Bluswatervoorziening brandweer, Maurik Oost
- 6. Plateau Het Binnen t.h.v. De Wichmanlaan, Lienden
- 7. Pompinstallatie met persleiding Wichmanlaan, Lienden
- 8. Fiets- en voetpad naar sportvelden, Kerk Avezaath

In het kader van het, privaatrechtelijk en publiekrechtelijk, verhalen van de kosten voor deze investeringen op toekomstige gebiedsontwikkelingen zijn per investering de drie criteria *profijt*, *toerekenbaarheid* en *proportionaliteit* toegepast.

Wanneer deze expliciete toerekening van de investering aan de gebieden op dit moment nog niet mogelijk is, zal deze verdeling plaatsvinden op het moment dat hiervoor voldoende concrete informatie en gegevens van de gebieden bekend zijn.

Voor een nadere specificatie van de investeringen en toerekening aan de gebiedsontwikkelingen wordt verwezen naar bijlage 2.



3.3. Bovenplanse kosten

3.3.1. Sociale woningbouw

Het beleid van de gemeente Buren houdt in dat van alle woningen die in de gemeente worden gerealiseerd, het aandeel goedkope en/of sociale segment moet aansluiten bij het woningbouwprogramma voor het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Hierdoor geldt dus niet voor iedere ontwikkeling in de gemeente Buren hetzelfde uitgangspunt voor het woningbouwprogramma c.q. de verdeling in deze woningsegmenten.

Voor het rekenvoorbeeld (en onderstaande figuren) van de te verhalen bijdrage sociale woningbouw is het uitgangspunt dat tenminste 1/3 in het goedkope en/of sociale segment moet worden gerealiseerd.

In beginsel wordt iedere initiatiefnemer (gemeente en/of particuliere partij) verplicht om het woningbouwprogramma voor het gebied waar de ontwikkeling plaats vindt te voldoen. Per gebied waar een ontwikkeling plaatsvindt is, afhankelijk van het woningbouwprogramma, differentiatie mogelijk. Dit betekent dat, indien uit ruimtelijke overwegingen blijkt dat op een bepaalde locatie het minimale aandeel van sociale woningbouw niet past, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren kan besluiten dat de initiatiefnemer deze verplichting kan “verleggen” door een bijdrage te voldoen aan de gemeente.

Deze bijdrage wordt gestort in de bestemmingsreserve “Omgevingsgerichte uitgaven en bovenplanse verevening”, welke de gemeente inzet om (op het grondgebied van de gemeente) zorg te dragen dat sociale woningbouw wordt gerealiseerd. De wijze van berekening voor deze bijdrage is opgenomen in bijlage 3.



Figuur 4: schematische weergave bovenplanse kosten / -verevening, sociale woningbouw

Voor deze bovenplanse verevening gelden de volgende regels:

1. Uitgaande van het vastgestelde beleid door de raad moet in elk ruimtelijk plan een minimaal aantal sociale woningen worden gerealiseerd, waar bij voorkeur sociale huur en sociale koop gelijk zijn verdeeld.
2. In beginsel wordt iedere initiatiefnemer verplicht om aan dit vastgestelde beleid te voldoen.
3. Echter, indien uit ruimtelijke overwegingen blijkt dat op een bepaalde locatie sociale woningbouw niet past (stedenbouwkundig, voorzieningtechnisch etc.), of op basis van het woningbouwprogramma niet nodig is dan kan de initiatiefnemer het college van burgemeester en wethouders verzoeken om te besluiten van het vastgestelde beleid af te wijken en daarna deze verplichting te ‘verleggen’ door een bijdrage te storten in de bestemmingsreserve.
4. De te betalen bijdrage is afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma op de locatie. De wijze van berekenen is opgenomen in bijlage 3.
5. Bij sommige initiatieven is slechts sprake van één of twee woningen. In die situatie is het technisch en praktisch onmogelijk om 1/3 sociaal te realiseren. Bij dergelijke gevallen betaalt de initiatiefnemer een bijdrage naar rato van het aantal woningen. Ook hiervoor geldt de in bijlage 3 opgenomen rekenmethodiek.
6. Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om bij een ander plan (van gemeente of marktpartij) de niet-gerealiseerde sociale woningen uit het ene plan (van gemeente of marktpartij) te compenseren. Deze compensatie kan dan gestimuleerd worden door een bijdrage te doen aan dit (andere) plan uit de bestemmingsreserve.



3.3.2. Parkeren

De gemeente Buren toetst bouwinitiatieven aan de landelijke en gemeentelijke parkeernormen. Dit betekent dat initiatiefnemers verplicht zijn de benodigde parkeervoorzieningen op eigen grond te realiseren. In sommige gevallen is dat ruimtelijk gezien niet mogelijk.

Bij dergelijke gevallen kan een initiatiefnemer, indien ruimtelijk onderbouwd, het college van burgemeester en wethouders verzoeken om te besluiten van het vastgestelde beleid af te wijken en daarna de verplichting voor het zelf realiseren van de benodigde parkeervoorzieningen te ‘verleggen’ naar de gemeente door een bijdrage te voldoen aan de gemeente.

Deze bijdrage wordt in de bestemmingsreserve “Omgevingsgerichte uitgaven en bovenplanse verevening” gestort, welke de gemeente inzet om (op het grondgebied van de gemeente) zorg te dragen voor de realisatie van de benodigde parkeervoorzieningen. Door deze bijdrage kunnen de parkeervoorzieningen op een andere locatie in de gemeente worden gerealiseerd.

De berekening en hoogte van deze bijdrage is opgenomen in bijlage 3.



Figuur 5: schematische weergave bovenplanse kosten / -verevening, parkeren

Voor deze bovenplanse verevening gelden de volgende regels:

1. Ieder ruimtelijk plan voordoet in beginsel aan de landelijke en gemeentelijke parkeernormen. Dit betekent dat initiatiefnemers verplicht zijn de benodigde parkeervoorzieningen op eigen grond te realiseren.
2. Echter, indien uit ruimtelijke overwegingen blijkt dat hier op een bepaalde locatie niet aan kan worden voldaan, dan kan initiatiefnemer het college van burgemeester en wethouders verzoeken om te besluiten van het vastgestelde beleid af te wijken en daarna deze verplichting te ‘verleggen’ door een bijdrage te storten in het parkeerfonds.
3. Door deze bijdrage kunnen de parkeervoorzieningen op een andere locatie in de gemeente worden gecompenseerd.
4. De bijdrage voorziet in de kosten voor grondaankoop, aanleg en onderhoud van parkeervoorzieningen elders in de gemeente. De wijze van berekening is opgenomen in bijlage 3.



3.4. Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente wil investeringen doen, die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, werk-, toeristisch-recreatieve en welzijnskwaliteiten van de gemeente. Deze investeringen hebben een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed.

In de gemeente betreffen de investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen investeringen op het gebied van leefbaarheid van de gemeente, het op peil houden van het verzorgingsniveau en het voorzieningsniveau, verbeteren van de infrastructuur, verbeteren en versterken van de bijzondere natuurwaarden, de verbindingen daartussen en de beleving door de bewoners, etc.

De gemeente vraagt bij het aangaan van een anterieure overeenkomst een financiële bijdrage ten behoeve van deze investeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor deze investeringen wil de gemeente een bijdrage vanuit de gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven vragen. De investeringen komen allen voort uit het (geactualiseerde) uitvoeringsprogramma van de gemeente Buren.

In bijlage 4 zijn de investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een bijdrage wordt gevraagd, opgenomen.

	Investeringen in goed woon- en leefklimaat
Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen	€ 5.000 per vrije sector woning, € 1.000 per sociale sector woning, € 2.500 per recreatiewoning, € 7,50 per m² uitgeefbaar bedrijven en maatwerk

3.5. Samenvatting kostenverhaal

Het kostenverhaal in de gemeente Buren is samenvattend als volgt weer te geven.

Gebiedseigen kosten	Projectspecifieke investeringen voor de ontwikkeling zelf: maatwerk
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen	Investeringen met profijt voor meerdere ontwikkelingen: bijdrage per project
Bovenplanse kosten	Compensatie bijdrage sociale woningbouw: maatwerk obv rekenvoorbeeld bijdrage parkeren: € 6.250 per ppl
Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen	Investeringen voor leefklimaat € 5.000 per vrije sector woning, € 1.000 per sociale sector woning, € 2.500 per recreatiewoning, € 7,50 per m² uitgeefbaar bedrijven en maatwerk
Kostenverhaal (private) ontwikkelingen	

Figuur 6: samenvatting kostenverhaal in de gemeente Buren





4. Inzet verhaalde kosten

De gemeente richt de bestemmingsreserve 'Omgevingsgerichte uitgaven en bovenplanse verevening' in voor de bijdragen, die door gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven dienen te worden betaald, voor de investeringen en kosten van de:

- bovenwijkse voorzieningen;
- bovenplanse kosten (sociale woningbouw en parkeren) en
- ruimtelijke ontwikkelingen.

Het verhaal van de gebiedseigen kosten verloopt via de gemeentelijke grondexploitatie of via een met de derde / particulier overeengekomen exploitatiebijdrage. Deze exploitatiebijdrage vindt zijn plaats op de balans van de gemeente conform de voorschriften van de Commissie Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV).

De aanwending van de bestemmingsreserve gebeurt op basis van een raadsbesluit. De aanwendingen zien op de investeringen zoals opgenomen en beschreven in hoofdstuk 3.2, 3.3 en 3.4.

Zoals in hoofdstuk 3.4 omschreven betreffen de daar genoemde investeringen geen limitatieve opsomming, maar betreft het tevens een indicatie van de investeringen die de gemeente als ambitie heeft. Aan iedere investering wordt of is een marktconforme raming van de kosten gekoppeld, die door of in opdracht van de gemeente wordt of is gemaakt.



Figuur 7: schematische weergave bestemmingsreserve "Omgevingsgerichte uitgaven en bovenplanse verevening"







5. Evaluatie en monitoring

Eens per vier jaar zal deze Nota kostenverhaal door de gemeente worden geëvalueerd. Dit geschiedt aan de hand van de dan voorgenomen en gerealiseerde investeringen en ontwikkelingen. Waar nodig zal dit leiden tot actualisatie van deze Nota kostenverhaal. Als dit aan de orde is, zal dit via een raadsbesluit worden vastgelegd.

De investeringen en gebiedsontwikkelingen worden jaarlijks ambtelijk geactualiseerd. In het kader van de investeringen kan worden gedacht aan het actualiseren van de ramingen en prioriteringen; voor de gebiedsontwikkelingen betreft de actualisatie bijvoorbeeld de aanvulling / wijziging van het (woning)bouwprogramma met nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Voorts wordt ten aanzien van de bestemmingsreserve Omgevingsgerichte uitgaven en bovenplanse verevening jaarlijks, met de vaststelling van de jaarrekening, inzicht gegeven in de bij- en afschrijvingen van deze bestemmingsreserve.



6. Bijlagen

1. Toelichting typen kosten / investeringen
2. Bovenwijkse investeringen
3. Bovenplanse kosten / -verevening
 - a. Sociale woningbouw
 - b. Parkeren
4. Ruimtelijke ontwikkelingen, investeringen



Bijlage 1: Toelichting typen kosten / investeringen

Gebiedseigen kosten

De **gebiedseigen kosten** zijn kosten, die nodig zijn om het plangebied van de eigen ontwikkeling bouw- en woonrijp te maken, inclusief gemeentelijke plan- en apparaatskosten, eventuele onderzoeken en planschade.

Dit zijn gebiedseigen kosten aangezien deze kosten worden gemaakt teneinde een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling te bereiken. Ook indien de werkzaamheden voor deze kosten buiten de grens van het plangebied vallen, zijn deze kosten direct en enkel noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing van de betreffende ontwikkeling te garanderen (denk hierbij aan kosten voor compensatie of andere maatregelen voor alleen de ontwikkeling van het plangebied).

Bovenwijkse voorzieningen

De kosten / investeringen voor **bovenwijkse voorzieningen**, zijn investeringen, waarvan meerdere gebieden en exploitatiegebieden profijt hebben. Voorbeelden van deze kosten zijn een verbindingsweg tussen twee gebiedsontwikkelingen of het wegnemen van een hindercirkel waarvan twee of meer gebiedsontwikkelingen profijt hebben. Daarnaast heeft het bestaand gebied van de gemeente ook vaak profijt van deze bovenwijkse voorzieningen.

Het kostenverhaal van dit type investeringen en kosten is als volgt weergegeven in artikel 6.13 lid 6 Wro:

“Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.”

Om de kosten voor bovenwijkse voorzieningen te verhalen, is het nodig dat wordt aangetoond dat het exploitatiegebied (of delen daarvan) **profijt** heeft van die voorzieningen. In de Handreiking Grondexploitatiewet¹ wordt dit criterium als volgt toegelicht: *“de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen.”*

Tevens moet worden aangetoond dat de voorzieningen **toerekenbaar** zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit). In dezelfde Handreiking Grondexploitatiewet wordt dit criterium als volgt toegelicht: *“Er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden medegemaakt ten behoeve van het plan.”*

Ten slotte moet worden aangegeven in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (**proportionaliteit**). In de voornoemde Handreiking Grondexploitatiewet wordt dit criterium als volgt toegelicht: *“Indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregelen of voorziening moet de kosten naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) over die gebieden worden verdeeld.”*

¹ ISBN 9789012571012, Handreiking Grondexploitatiewet, 2^e herziene druk, pagina 132

De Wro stelt op dit punt van onderbouwing geen verdere eisen, maar de jurisprudentie wijst uit dat een transparante onderbouwing van deze drie criteria voor de toerekening van kosten van bovenwijkse voorzieningen aan een bepaald exploitatiegebied gewenst is om het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen gestand te kunnen doen.

Bovenplanse kosten

De **bovenplanse kosten** hebben betrekking op investeringen / kosten, die erop gericht zijn dat op het grondgebied van de gemeente een evenwichtige verdeling plaatsvindt. Voorbeelden van deze kosten zijn een evenwichtige verdeling van sociale woningbouw of parkeren.

Het kostenverhaal van dit type investeringen en kosten is als volgt weergegeven in artikel 6.13 lid 7 Wro:

“Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.”

Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

Een **bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen** is voor gemeentelijke investeringen, die gericht zijn op het versterken cq. in stand houden van maatschappelijk belangrijke functies, zoals voorzieningen, natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur. Deze investeringen zijn doorgaans niet langs de lat van profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit (bovenwijkse voorzieningen) of evenwichtige verdeling (bovenplanse kosten) te leggen, maar zijn wel van toegevoegde waarde voor iedereen op het grondgebied van de gemeente.

Deze financiële bijdrage aan zogenaamde ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ wordt gebaseerd op ruimtelijke investeringen / projecten, die in de structuurvisie en deze Nota kostenverhaal zijn opgenomen. Voorbeelden van deze investeringen / projecten zijn recreatieve voet- en fietspaden, hoofdgroenstructuren en de aanleg van natuurspeelplaatsen.

De Wro maakt het voor de gemeente mogelijk om een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen af te spreken in een anterieure overeenkomst met een particuliere / private partij. Dit is opgenomen in artikel 6.24 lid 1 sub a Wro:

“Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;...”

Bijlage 2: bovenwijkse investeringen

Verbindingsweg N320

Deze (gerealiseerde) investering, € 2.200.000, betreft het realiseren van een verbindingsweg met de N320 en is een bovenwijkse voorziening, waarvan een aantal (toekomstige) gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben.

Opwaardering Homoetsestraat

Deze (gerealiseerde) investering, € 300.000, betreft het opwaarderen van de Homoetsestraat en is een bovenwijkse voorziening, waarvan een aantal (toekomstige) gebiedsontwikkelingen baat gaan hebben.

Plateau Bernhardlaan, Beusichem

Deze nog te realiseren investering, € 35.000, betreft het aanleggen van een infrastructurele voorziening voor ontsluiting van het plangebied Hooghendijk op de bestaande omgeving. Het is een bovenwijkse voorziening, waarvan een aantal (bestaande en nieuwe) gebieden baat gaan hebben.

Plateau Ommerenveldseweg, Ommeren

Deze nog te realiseren investering, € 20.000, betreft het aanleggen van een infrastructurele voorziening voor ontsluiting van het plangebied Kroonheuvel op de bestaande omgeving. Het is een bovenwijkse voorziening, waarvan een aantal (bestaande en nieuwe) gebieden baat gaan hebben.

Bluswatervoorziening brandweer, Maurik Oost

Deze nog te realiseren investering, € 85.000, betreft het realiseren van een bluswatervoorziening voor de al gerealiseerde sportvoorzieningen en de mogelijk nog te realiseren commerciële voorzieningen in Maurik Oost. Het is een bovenwijkse voorziening, waarvan een tweetal (bestaande en nieuwe) gebieden baat gaan hebben.

Plateau Het Binnen t.h.v. De Wichmanlaan, Lienden

Deze nog te realiseren investering, € 35.000, betreft het aanleggen van een infrastructurele voorziening voor ontsluiting van het plangebied Het Binnen. Het is een bovenwijkse voorziening, waarvan een aantal (toekomstige) gebieden baat gaan hebben.

Pompinstallatie met persleiding Wichmanlaan, Lienden

Deze nog te realiseren investering, € 60.000, betreft het realiseren van een pompinstallatie met persleiding voor een aantal (toekomstige) gebieden. Het is een bovenwijkse voorziening, waarvan een aantal (toekomstige) gebieden baat gaan hebben.

Fiets- en voetpad naar sportvelden, Kerk Avezaath

Deze nog te realiseren investering, € 265.000, betreft het realiseren van een fiets- en voetpad van de (bestaande) kern Kerk Avezaath naar de sportvelden. Het is een bovenwijkse voorziening, waarvan een aantal (toekomstige) gebieden en het bestaande gebied baat hebben en gaan hebben.

Het totaaloverzicht van de hierboven beschreven bovenwijkse investeringen en de proportionele toerekening naar de profijtelijke gebieden is als onderstaand.

Bovenwijkse investeringen										
investering			kostendragers							
			MO-wonen		MO-bedrijven		MO-sport		MO-voorz.	
Omschrijving investering			20%		15%		50%		15%	
Verbindingsweg N320	€	2.200.000	€	440.000	€	330.000	€	1.100.000	€	330.000
Opwaardering Homoetsestraat	€	300.000	€	60.000	€	45.000	€	150.000	€	45.000
Omschrijving investering										
Plateau Bernhardlaan, Beusichem	€	35.000	Hooghendijk		Bestaand gebied					
Plateau Ommerenveldseweg, Ommeren	€	20.000	Kroonheuvel		Bestaand gebied					
			MO-sport		MO-voorz.					
Omschrijving investering			50%		50%					
Bluswatervoorziening brandweer, Maurik Oost	€	85.000	€	42.500	€	42.500				
			Het Binnen		nieuwe ontwikkelingen					
Omschrijving investering			50%		50%					
Plateau Het Binnen t.h.v. Wichmanlaan, Lienden	€	35.000	€	17.500	€	17.500				
Pompinstallatie met persleiding Wichmanlaan, Lienden	€	60.000	€	30.000	€	30.000				
			vml. tankstation		vml. paardenstallen		vml. supermarkt		Teisterbant	
Omschrijving investering			3,0%		1,4%		0,5%		9,9%	
Fiets- en voetpad naar sportvelden, Kerk Avezaath	€	265.000	€	7.931	€	3.732	€	1.400	€	26.127
			€		€		€		€	225.810

Bijlage 3a: bovenplanse verevening sociale woningbouw

Bovenplansekosten / -verevening, sociale woningbouw									
Sociale woningbouw		per project: 1/3 sociale woningbouw na collegebesluit kan afwijking bij ruimtelijke argumenten of niet passend bij woningbouwprogramma							
Kaders		Perceeloppervlakte	Grondprijzen gemeente Buren*						
				min.		max.		gem.	
kavel sociale woningbouw		140 m²	€	163	€	195	€	179	"A"
kavel rijwoning		180 m²	€	204	€	340	€	272	
kavel twee-onder-één-kap		330 m²	€	255	€	360	€	308	
kavel vrijstaande woning		400 m²	€	285	€	375	€	330	
b.v.o. appartement		100 m²	€	204	€	800	€	502	
* Op basis van grondprijzenbrief gemeente Buren. Genoemde bedragen kunnen periodiek worden geactualiseerd.									
REKENVOORBEELD									
Berekening bijdrage sociale woningbouw (rekenvoorbeeld voor plan met 15 woningen)									
		aantal won.		Perceeloppervlakte		Totaal			
Te compenseren sociale woning(en)		5		140 m²		700 m²			"B"
		aantal won.		Perceeloppervlakte		Totaal		Grondopbrengst	
rijwoning		3		180 m²		540 m²	€	146.880	
twee-onder-één-kap		8		330 m²		2.640 m²	€	811.800	
vrijstaand		4		400 m²		1.600 m²	€	528.000	
appartement		0		100 m²		0 m²	€	-	
Totaal		15		1.010 m²		4.780 m²	€	1.486.680	
				Gemiddelde opbrengst grond per m²			€	311	"C"
Bijdrage bovenplanse verevening	€	92.389	D = (C - A) * B						
Gemiddelde opbrengst programma per m² verminderd met uitgifteprijs sociaal m² vermenigvuldigd met te compenseren m² sociaal									

Bijlage 3b: bovenplanse verevening parkeren

Bovenplanse kosten / -verevening, parkeren						
Parkeren						
	aantal	eenheid	prijs per eenheid			
Aanlegkosten	1	p.p.	€	4.000	€	4.000
Onderhoud	1	p.p.	€	1.000	€	1.000
Grondkosten / verwerving	25	m² per p.p.	€	50	€	1.250
Totaal					€	6.250
						per parkeerplaats



Bijlage 4: ruimtelijke ontwikkelingen, investeringen

Investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen			
Omschrijving / thema	investering	beschrijving / toelichting investeringen	
Laanbeplanting historische wegen en N230	€ 270.000	N320, Langs historische wegen over een lengte van 20 km aan weerszijden van de weg.	
Aanleg groene buffers	€ 96.000	Aanleg groene buffers tussen de kernen ter voorkoming van het aan elkaar groeien van de kernen.	
Struinpad / wandelpaden	€ 400.000	Mauriksche Wetering, Langs de Aalsdijk	
Recreatief fietspadennetwerk	€ 233.650	Aanleg fietspad Hogeweg Lienden, fietspad Erichemsweg Erichem, Wandel- en fietsroute van Het Binnen naar Oude Rijndijk	
Recreatief fietspadennetwerk	PM	Afwaarderen wegen, verbetering ontsluiting tussen de kernen en buitengebied door de aanleg van recreatieve fietsroutes	
Ontwikkeling landgoederen	PM	Landgoederen, bossen, ruime erven of groene kavels	
Aanleg van picknickplaatsen en uitkijkposten	PM	Wachttorens en picknickplaatsen	
Kunst en cultuur	PM		
Waterberging	PM		
Groen (thema gezondheid en biodiversiteit)	€ 32,50 - € 60 per m ¹	Volledig ecologisch bermbeheer. Biodivers bermbeheer ipv standaard bermbeheer. Aanleggen van kruidenrijke berm.	
Groen (thema gezondheid en biodiversiteit)	PM	Investeren op hoofdgroenstructuur in samenhang met berm, oevers en singels, aanleggen van biodiverse plantvakken binnen de kernen	
Spelen (thema inclusieve samenleving)	PM	Combinatie van spelen en bewegen in bestaande speeltuinen (openbare ruimte ontmoetingsplaats laten zijn).	
Riolering (thema duurzaamheid)	PM	Verdere vergroening van kernen om te beschermen tegen wateroverlast, droogte en hittestress	
Verkeer (1e inventarisatie onder inwoners GVVP)	PM	Verbreding en verlichting fietspaden, verhogen verkeersveiligheid kernen (oversteekplaatsen, voetpaden, kruispunten), vermeerderen breng- en haalplaatsen bij scholen, extra parkeerplekken, verkeersdrukte- en snelheid/inrichting snelheidbeperkende maatregelen, meer wandel- en struinpaden langs de dijken	
Landschap (thema duurzaamheid)	PM	Verdere ontwikkeling van klompenpaden, struin- en wandelpaden, houten bruggetjes, etc., versterking landschapselementen en laanstructuren: houtwallen, poelen, patrijzenhagen, hoogstambomen etc., aanleg natuurspeelplaatsen, picknickplaatsen, uitkijktorens, tiny forests, aanleg van landschappelijke versterkingszones en groene buffers tussen kernen en buitengebied, verknoping fietspaden en recreatieve fietsroutes	

