



2013A04398

Vergadering
GEMEENTERAAD

gemeente

Oisterwijk

26 SEP
d.d. 2013

Agendapunt:  

Nota kostenverhaal Gemeente Oisterwijk



Nota Kostenverhaal

Gemeente Oisterwijk

Opdrachtnummer: 2968
Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Oisterwijk
drs. J. Rama - Alberto
Mw. L. Kamerling- Hagens

Auteur : T. Delforterie MSc
drs. M. de Laet
MSRE

Status : Definitief
Datum : 26 september 2013

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
1.1 <i>Aanleiding Nota Kostenverhaal</i>	6
1.2 <i>Doel van de nota</i>	6
1.3 <i>Opbouw van de nota</i>	6
2 Systematiek van de Grondexploitatiewet/Kostenverhaal	7
2.1 <i>Doel Grondexploitatiewet</i>	7
2.2 <i>Systematiek van de Grondexploitatiewet</i>	7
3 Toepassing kostenverhaal in Oisterwijk	12
3.1 <i>Kostenverhaal bij gemeentelijk eigendom</i>	12
3.2 <i>Kostenverhaal bij privaat initiatief</i>	12
3.3 <i>Uitgangspunten kostenverhaal gemeente Oisterwijk</i>	17
3.4 <i>Procedure kostenverhaal</i>	17
4 Berekening kosten binnen het plan	19
4.1 <i>Kosten bij kruimelgeval</i>	19
4.2 <i>Kostenverhaal bij alleen gemeentelijke plankosten</i>	20
4.3 <i>Gemeentelijke civieltechnische investeringen en plankosten</i>	22
5 Kosten buiten het plan	23
5.1 <i>Toerekening kosten als bovenwijkse voorziening</i>	23
5.2 <i>Bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen</i>	24
5.3 <i>Onderbouwing kosten in structuurvisie en Nota Kostenverhaal</i>	24
Bijlage 1: Verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro	26
Bijlage 2: Regeling plankosten exploitatieplan	28
Bijlage 3a: Overeenkomst (kostenverhaal) initiatieffase (voorbeeld)	29
Bijlage 3b: (voorbeeld) anterieure exploitatie overeenkomst (kostenverhaal)	30

Samenvatting

Voor u ligt de Nota Kostenverhaal van de gemeente Oisterwijk. In de transformerende grond- en vastgoedmarkt worden ruimtelijke ontwikkelingen steeds vaker geïnitieerd door private partijen. De gemeente Oisterwijk betreft hierbij een meer faciliterende rol, waar zij in het verleden en bijvoorbeeld met het KVL ook nu incidenteel nog een actieve rol heeft (bijvoorbeeld vanuit een eigen grondpositie).

Wanneer de gemeente Oisterwijk bij ruimtelijke ontwikkelingen die zij voorstaat grond in eigendom heeft, zal zij de gronden doorgaans verkopen aan een ontwikkelaar, die de grond bebouwt. Met de verkoop is een koopprijs voor de grond gemoeid. De gemeente hanteert voor de bepaling van de grondprijzen de gemeentelijke grondprijzen. Jaarlijks informeert het college de raad over de richtprijzen voor de verkoop van gronden voor woningbouw en bedrijventerreinen.

Wanneer de gemeente de grond echter niet in eigendom heeft - en dit is steeds vaker het geval maar zij wel kosten maakt, zal zij deze kosten op de private partijen die grond in eigendom hebben verhalen. Dit noemt men kostenverhaal.

De wetgever heeft op de marktontwikkelingen ingespeeld door voor het verhalen van kosten een ander instrumentarium in het leven te roepen (Afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening). Dit instrumentarium biedt gemeenten de mogelijkheid om de kosten die zij maakt bij private initiatieven beter te kunnen verhalen op de initiatiefnemers. Het gebruik van dit instrumentarium is niet vrijblijvend. Gemeenten zijn verplicht om kosten te verhalen bij private ontwikkelingen!

De ontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt in combinatie met het aangepaste wettelijk instrumentarium maken het in toenemende mate noodzakelijk dat de gemeente Oisterwijk een transparant beleid voert in haar handelen richting particuliere initiatiefnemers.

Met de 'Nota Kostenverhaal' heeft de gemeente Oisterwijk een goede (juridische) onderbouwing om kosten te verhalen op marktpartijen. De nota geeft ook op transparante wijze weer hoe de gemeente Oisterwijk de kosten verhaalt op deze partijen. Het vormt tevens een leidraad voor de uitvoering van het kostenverhaal door de betrokken vakdisciplines binnen de gemeente Oisterwijk.

Uitgangspunt van het kostenverhaal zal zijn dat de gemeente met een initiatiefnemer van een bouwplan een privaatrechtelijke overeenkomst sluit over de financiële aspecten van de grondexploitatie, een zogenaamde anterieure overeenkomst. Dit zou bijvoorbeeld in een vorm van een samenwerkingsovereenkomst kunnen zijn. Het kostenverhaal heeft in dat geval een minnelijk karakter.

Daarnaast biedt de wet een juridisch vangnet, mocht het sluiten van een dergelijke overeenkomst niet lukken. Met dit juridisch vangnet kan de gemeente bijdragen van initiatiefnemers afdwingen. Het instrument hiervoor is het 'exploitatieplan'.

Binnen de gemeente Oisterwijk vinden meerdere private initiatieven plaats. De gemeente Oisterwijk doorloopt in die gevallen een aantal stappen om tot kostenverhaal te komen. Afhankelijk van de hoogte van de kosten en de typen kosten die verhaald kunnen worden, dient de gemeente een bepaalde aanpak te kiezen. De verschillende wijzen van kostenverhaal en de wijze waarop de gemeente Oisterwijk dit in haar dagelijkse beleidspraktijk incorporeert leest u in deze nota.

Met het oog op de praktische uitvoerbaarheid van dit beleid zal de gemeente de volgende acties ondernemen:

- De gemeente Oisterwijk verhaalt bij kruimelgevallen, genoemd in artikel 6.2.1a Bro, de kosten in de basis via de leges op grond van de legesverordening van de gemeente Oisterwijk.
- De gemeente actualiseert de legesverordening, zodat deze aansluit op de kosten die de gemeente maakt bij een particulier initiatief en leges niet worden geheven indien kosten krachtens afdeling 6.4 grondexploitatie zijn of worden verhaald.
- De gemeenteraad van Oisterwijk delegeert de bevoegdheid een exploitatieplan bij een wijzigingsbevoegdheid, projectafwijkingbesluit en planologische omgevingsvergunning vast te stellen, naar het college van B&W (zie raadsbesluit 26 september 2013).
- Bij gewenste particuliere initiatieven heeft de gemeente in de meeste gevallen een toetsende rol en brengt het definitieve plan in procedure. De kosten en werkzaamheden zijn in dat geval voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente Oisterwijk spreekt in een anterieure overeenkomst onder andere de hoogte van de plankosten af voor het in procedure brengen van het plan en de toetsing van de aanvraag.
- Indien de gemeente de civieltechnische investeringen zelf moet uitvoeren bij een privaat initiatief, stelt ze een exploitatieberekening op waarin de hoogte van de kosten worden berekend. De kostensoortenlijst in bijlage 1 van deze nota is de basis bij de onderhandelingen met initiatiefnemers. De gemeente schakelt indien nodig een externe partij in bij het opstellen van de berekening.
- De gemeente Oisterwijk stelt een exploitatieplan vast wanneer:
- De gemeente wil meewerken aan een initiatief maar niet tot overeenstemming kan komen over de verdeling van de kosten;
- Geen afspraken kunnen worden gemaakt over de inrichting en uitvoering van het plan, en de gewenste fasering van het plan.
- De gemeente laat bij een exploitatieplan de gronden taxeren door een onafhankelijk taxateur.
- De gemeente hanteert de 'Regeling plankosten exploitatieplan' voor de bepaling van de plankosten exclusief de plankosten die door de private initiatiefnemer worden gemaakt. Ze hanteert vaste bedragen voor plankosten bij particuliere initiatieven, indien deze vallen binnen artikel 4 van de wettekst Regeling plankosten exploitatieplan.
- De gemeente toetst welke kosten worden gemaakt ten behoeve van meerdere ontwikkelingen en bespreekt met de initiatiefnemer welk aandeel toegerekend kan worden.
- De gemeente Oisterwijk onderzoekt in hoeverre de toevoeging van de uitvoeringsparagraaf aan de huidige structuurvisie leidt tot meer mogelijkheden ten aanzien van kostenverhaal. Op basis van de uitvoeringsparagraaf kunnen de kosten buiten het plan cijfermatig verder uitgewerkt worden in een matrix, die als voorbeeld is opgenomen in deze nota.

Met de Nota Kostenverhaal heeft de gemeente Oisterwijk een beleidsdocument in handen, dat handvatten biedt voor een optimaal kostenverhaal en die daarnaast de werkwijze transparant en uniform maakt. Dit is van belang voor zowel de juridische borging van het kostenverhaal in haar grondbeleid als voor de financiële positie van de gemeente.

De Nota Kostenverhaal is een publiekrechtelijk document vastgesteld door de raad.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding Nota Kostenverhaal

De gemeente Oisterwijk heeft in het verleden een grondbeleid gevoerd, waarin zij zowel actief als faciliterend optrad. De gemeente kocht bij uitvoering van dit beleid grond, maakte deze bouw- en woonrijp en gaf deze uit. Daarnaast hebben marktpartijen in de gemeente Oisterwijk zelf grondposities ingenomen ten behoeve van de ontwikkeling van het project. In dat geval voerde de gemeente een faciliterend grondbeleid, waarin het initiatief meer aan de markt wordt overgelaten.

De ontwikkelingen op de markt vragen nadrukkelijker om een meer faciliterend grondbeleid. De gemeente maakt echter wel kosten bij ruimtelijke ontwikkelingen; zowel binnen als buiten het plangebied. De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) verplicht om deze kosten te verhalen op de marktpartijen. De marktpartijen zijn echter terughoudender geworden; zonder een goede onderbouwing van de kosten bestaat het gevaar dat ze niet of onvoldoende bereid zijn bij te dragen aan kosten. Bovendien stelt de WRO meer eisen aan het kostenverhaal. Dit geldt met name voor de kosten die zijn gelegen buiten het plan.

1.2 Doel van de nota

Met de Nota Kostenverhaal heeft de gemeente Oisterwijk een goede (juridische) onderbouwing om kosten te verhalen op marktpartijen. De nota geeft ook op transparante wijze weer hoe de gemeente Oisterwijk de kosten verhaalt op deze partijen. Het vormt tevens een leidraad voor de betrokken vakdisciplines binnen de gemeente Oisterwijk voor de uitvoering van het kostenverhaal.

1.3 Opbouw van de nota

De nota is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de systematiek van het kostenverhaal op basis van de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt.
- Hoofdstuk 3 bevat een stappenplan die de gemeente doorloopt bij een particulier initiatief. Op basis van het stappenplan bepaalt de gemeente op welke ze de kosten verhaalt bij een initiatief.
- Hoofdstuk 4 zoomt verder in welke kosten de gemeente binnen het plan verhaalt bij de onderdelen in het stappenplan, en op welke manier het kostenverhaal plaatsvindt.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de kosten buiten het plan die (deels) toerekenbaar zijn aan het plan. Tevens is een matrix als voorbeeld opgenomen, die de gemeente kan gebruiken voor de verdere uitwerking van de kosten buiten het plan.
- De bijlagen bestaan uit de kostensoortenlijst, een uitdraai van de plankostenscan (maakt onderdeel uit van de 'regeling plankosten exploitatieplan') en een voorbeeld anterieure overeenkomst en initiatiefovereenkomst.

2 Systematiek van de Grondexploitatiewet/Kostenverhaal

De Grondexploitatiewet, opgenomen in afdeling 6.4 van de WRO, vormt de wettelijke basis voor het verhaal van kosten door de gemeente. Onderstaand wordt, voor een goed begrip van deze nota, kort de werking en toepassing van de Grondexploitatiewet uiteengezet.

2.1 Doel Grondexploitatiewet

Op basis van artikel 42 Wet Ruimtelijke Ordening (WRO oud) kon de gemeente exploitatieovereenkomsten sluiten met een initiatiefnemer over het verhalen van kosten bij locatieontwikkeling. Het sluiten van deze overeenkomst kon niet worden afgedwongen en er was onduidelijkheid over de omvang van de te verhalen kosten. Indien het niet lukte om een overeenkomst te sluiten, had de gemeente enkel de baatbelasting ter beschikking om kosten publiekrechtelijk af te dwingen. In de praktijk kon maar een deel van de gemeentelijke kosten verhaald worden via dit instrument. Om aan deze onzekerheid die deze praktijk met zich meebracht een eind te maken en om ook kosten te kunnen verhalen op initiatiefnemers van locatieontwikkelingen, die geen overeenkomsten willen sluiten met de gemeente, is afdeling 6.4 Grondexploitatie van de WRO opgesteld (hierna: Grondexploitatiewet).

De gemeente kan op basis van de Grondexploitatiewet met een initiatiefnemer van een bouwplan een overeenkomst sluiten over de financiële aspecten van de grondexploitatie. Daarnaast biedt de wet een juridisch vangnet voor als het sluiten van een overeenkomst niet lukt, door middel van het exploitatieplan.

De Grondexploitatiewet omschrijft welke kosten de gemeente middels het exploitatieplan kan afdwingen. Daarnaast biedt de wet de basis voor het doen van een financiële bijdrage door de initiatiefnemer als deze wel een overeenkomst sluit met de gemeente. Op basis van de Grondexploitatiewet kunnen ook eisen gesteld worden aan fasering, het bouwrijp maken, de openbare ruimte en de nutsvoorzieningen en kunnen eisen worden gesteld ten aanzien van sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Deze aspecten van de Grondexploitatiewet laten wij in het kader van deze nota verder buiten beschouwing.

2.2 Systematiek van de Grondexploitatiewet

De gemeente maakt vanuit haar betrokkenheid bij ruimtelijke ontwikkelingsprojecten kosten. Op basis van Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht de gemaakte en te maken kosten voor de locatieontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer. De grondposities en de kenmerken van het project bepalen de manier waarop de gemeente de kosten verhaalt. Hierbij zijn de volgende twee uitgangssituaties te onderscheiden:

1. De gemeente heeft de grond in eigendom.
2. De gronden zijn in eigendom van private initiatiefnemers.

In de situatie waarin de gemeente de grond in eigendom heeft, zal zij de gronden doorgaans verkopen aan een ontwikkelaar, die de grond bebouwt. Met de verkoop is een koopprijs voor de grond gemoeid. Deze grondprijs zal de investeringen die de gemeente doet voor het bouwen woonrijp maken en voor de planontwikkeling zoveel mogelijk afdekken. Kostenverhaal vindt dan plaats via gronduitgifte.

Wanneer de gemeente de **grond niet in eigendom** heeft, maar zij wel kosten maakt, zal zij deze kosten willen verhalen op de initiatiefnemer. Dit noemt men **kostenverhaal**. Voor het verhaal van de kosten van de grondexploitatie gaat de gemeente na of er sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is sprake van een bouwplan in de volgende gevallen:

- a. De bouw van één of meerdere woningen en/of hoofdgebouwen.
- b. Uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met één of meerdere woningen.

- c. De verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.
- d. De verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt.
- e. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto vloeroppervlakte.

Indien er sprake is van een bouwplan wordt nagegaan **welke kosten** verhaald kunnen worden. Daarna besluit de gemeente op **welke wijze het verhaal** van deze kosten zal plaatsvinden; via het privaatrechtelijke spoor (sluiten van overeenkomsten) en/of het publiekrechtelijke spoor (vaststellen van een exploitatieplan).

Welke kosten

De gemeente is bevoegd en verplicht de kosten die zij maakt te verhalen. De WRO maakt onderscheid in kosten binnen en buiten het plan. Welke kosten verhaald moeten worden is limitatief opgesomd in de zogenaamde kostensoortenlijst, art. 6.2.4 - 6.2.5 Bro (zie bijlage 1)

Kosten binnen het plan

De kosten binnen het plan worden aangeduid als de **gebied gerelateerde kosten**. Tot deze kosten behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan- en procedurekosten waaronder de gemeentelijke apparaatskosten. Hieronder vallen ook kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, maar wel noodzakelijk zijn voor en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende gebiedsontwikkeling.

Kosten buiten het plan

Voor de kosten gelegen buiten het plan maakt de wet het volgende onderscheid:

Bovenwijkse voorziening

Een bovenwijkse voorziening is een openbare voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere (bestaande) gebieden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een weg die meerdere wijken ontsluit. Het opnemen van de bovenwijkse voorzieningen in de structuurvisie biedt toegevoegde waarde voor de verhaalbaarheid van deze kosten.

Hierbij dienen wel de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit in ogenschouw te worden genomen. Bovendien kunnen er geen andere kosten in beschouwing worden genomen dan die vallen onder artikel 6.2.4 Bro (limitatieve kostensoortenlijst). In artikel 6.2.5 Bro wordt nader ingegaan op wat tot voorzieningen gerekend wordt. Voorzieningen zijn onder andere infrastructuur van aard, zoals een ontsluitingsweg of een rotonde. Andere voorzieningen zijn bovenwijks groen, parken, openbare parkeerplaatsen etc. Staat de investering niet in dit artikel, dan is er geen sprake van een voorziening en daarmee ook niet van een bovenwijkse voorziening. Een bovenwijkse voorziening kan ook een sportvoorziening zijn. Voorwaarde is dat het gaat om een openbare en niet-commerciële sportvoorziening.

Gedoeld wordt op voorzieningen als openbare trapvelden en andere openbare sportvelden (vrij toegankelijk en niet uitsluitend in gebruik bij een vereniging), openbare voetbalkooien, openbare basketbalvelden, skatebanen en dergelijke.

Tenslotte is het van belang dat de locatie de kosten kan dragen. Als kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan, geldt namelijk dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan er opbrengsten zijn (art. 6.16 WRO).

Bovenplanse verevening

De begrippen bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse kosten vallen beide onder bovenplanse verevening. Bovenplanse verevening is:

- Het bijdragen aan de onrendabele top van een ontwikkeling of herstructurering van andere gebieden vanuit winstgevende locaties (verevening van bouwlocaties) en;
- het bijdragen aan de kosten van maatschappelijk gewenste projecten en maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen vanuit winstgevende locaties (verevening van openbare voorzieningen). De ruimtelijke en functionele samenhang moet wel nadrukkelijk in de structuurvisie zijn aangegeven.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24 lid 1a)

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is een financiële bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij niet om kostenposten die genoemd zijn in de kostensoortenlijst, maar om een bijdrage aan belangrijke fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen.

Een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is de privaatrechtelijke vorm van bovenplanse verevening van rendabele plangebieden met onrendabele plangebieden. De gemeente kan de financiële bijdrage alleen opnemen in een anterieure overeenkomst. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient te zijn vastgelegd in een vastgestelde structuurvisie met uitvoeringsparagraaf, waarin de ruimtelijke relatie tussen de projecten is toegelicht. Dit om het risico van onverschuldigde betaling te voorkomen.

Voorbeeld bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

De WRO geeft geen definiëring van een ruimtelijke ontwikkeling. Wel kunnen uit de Kamerbehandeling van de WRO een aantal voorbeelden worden ontleend. Een voorbeeld is een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur, in een ander gebied. Een bijdrage voor een maatschappelijke voorziening, zoals een onderwijsgebouw, theater, zwembad, of sporthal is niet mogelijk.

Bovenplanse kosten

Bovenplanse kosten is de *publiekrechtelijke* vorm van bovenplanse verevening. Deze komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening). Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in een exploitatieplan worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage (art. 6.13 WRO lid 7 WRO), getoetst aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Om fondsbijdragen aan bovenplanse kosten in de exploitatieopzet van een exploitatieplan te kunnen opnemen moet voor de betreffende locaties een structuurvisie zijn vastgesteld die aanwijzingen voor de besteding van het fonds gegeven zijn.

Voorbeeld bovenplanse kosten

De Handreiking Grondexploitatiewet (2^{de} druk) geeft een aantal voorbeelden van bovenplanse kosten:

- de verplaatsing van bedrijven op een te herstructureren bedrijventerrein, naar een nieuw aan te leggen terrein. Voor het nieuw aan te leggen terrein kunnen bovenplanse kosten worden gevraagd;
- door realisering van een nieuw winkelcentrum aan de rand van de stad kunnen de kleinere winkelcentra niet meer voortbestaan. Het nieuwe winkelcentrum betaalt in dat geval bovenplanse kosten voor de sloop of functiewijziging van de bestaande winkelcentra;
- verevening tussen twee woonwijken waarvan de ene door het segment een verlies heeft, en de andere een overschot.

In onderstaand schema is het onderscheid tussen de kostensoorten weergegeven:

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 overeenkomst
Ruimtelijke ontwikkeling	Nee	Nee	Ja	Anterieure overeenkomst

Wijze van kostenverhaal

Volgens artikel 6.12 WRO moet de gemeente de kosten voor een ontwikkeling van een bouwplan middels een exploitatieplan verhalen tenzij het verhaal van de kosten anderszins is geregeld. Dit betekent dat het verhaal van de bovengenoemde kosten kan op de volgende wijze geschieden:

- Exploitatieplan
- Anterieure overeenkomst
- Posterieure overeenkomst

Exploitatieplan

De wet geeft het primaat aan het opstellen van een exploitatieplan. Het exploitatieplan moet tegelijk met het ruimtelijk plan worden vastgesteld. In het exploitatieplan, dat een publiekrechtelijk besluit is, staat de hoogte van de bijdrage die de eigenaren in het plangebied moeten betalen. De betaling van de bijdrage vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De toerekening van de kosten in het exploitatieplan vindt plaats op basis van afdeling 6.4 Grondexploitatie van de WRO. Welke kosten de gemeente kan verhalen is opgenomen in art. 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Deze kostensoorten zijn in bijlage 1 opgenomen.

Om kosten via een exploitatieplan te kunnen verhalen, moeten deze worden onderbouwd op basis van de volgende criteria:

- *profijt*: De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- *toerekenbaarheid*: Er bestaat een causaal verband tussen gebiedsontwikkeling en de kosten; de werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten mede worden gemaakt ten behoeve van het plan;
- *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.

De toets geldt alleen voor de locatie als zodanig, niet meer vervolgens per bouwperceel binnen dezelfde locatie. Met locatie wordt verstaan het afgebakende gebied waarop de bouwgrondexploitatie van toepassing is.

Geen exploitatieplan

Artikel 6.2.1a Bro noemt een drietal **kruimelgevallen** waarin de te verhalen kosten laag zijn en om deze reden af kan worden gezien van exploitatieplan. De kosten worden dan via de leges verhaald. In deze gevallen is het wel mogelijk om een anterieure overeenkomst te sluiten. Het betreft de volgende gevallen:

1. het totaal van de exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, bedraagt minder dan 10.000 euro;

2. er zijn geen kosten voor een vijftal aangewezen kostensoorten op de kostensoortenlijst. Deze kostensoorten omvatten de kosten van bodemsanering en grondwerken, de kosten van de aanleg van voorzieningen, de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen, de aan de exploitatie toerekenbare kosten die gemaakt worden buiten het exploitatiegebied en de kosten in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen (dit zijn de kostensoorten van artikel 6.2.4, sub b tot en met f Bro);
3. de verhaalbare kosten op de hierboven bedoelde vijf kostensoorten betreffen uitsluitend de kosten van de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Anterieure overeenkomst

Voordat er ten behoeve van de locatieontwikkeling een ruimtelijk plan¹ wordt vastgesteld, kan de gemeente met initiatiefnemers van bouwplannen een anterieure overeenkomst sluiten. Dit is een overeenkomst tussen gemeente en particuliere exploitant over grondexploitatie, die wordt gesloten vóór de vaststelling van een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een planologische omgevingsvergunning of projectafwijkingbesluit. Op deze overeenkomst is het privaatrecht van toepassing en geldt een ruime mate van contractvrijheid om afspraken te maken over de ontwikkeling van de locatie waaronder de fasering, inrichting van het plan en de afspraken over kostenverhaal.

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten met een private initiatiefnemer, stelt de gemeente indien ze de ruimtelijke ontwikkeling nodig acht, een exploitatieplan op. Het exploitatieplan moet in dat geval samen met het ruimtelijke plan, een exploitatieplan in procedure brengen en tegelijkertijd vaststellen. Ten behoeve van het kostenverhaal worden de kosten onderbouwd op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Ook als er wel een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, kunnen er redenen zijn om toch tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan, bijvoorbeeld als er onvoldoende zekerheid bestaat over de uiteindelijke betaling van het kostenverhaal of de nakoming van de locatie-eisen.

Posterieuze overeenkomst

Na vaststelling van een exploitatieplan is het nog steeds mogelijk om een overeenkomst te sluiten. Deze zogenaamde posterieuze overeenkomst mag echter niet in strijd zijn met de regels die zijn opgenomen in het exploitatieplan. De contractvrijheid is dan beperkt. In enkele gevallen kan het toch nuttig zijn om afspraken vast te leggen in een posterieuze overeenkomst. De gemeente gaat na of de vaststelling van het exploitatieplan na of een posterieuze overeenkomst nuttig is in het gebied.

Als er geen overeenkomst gesloten wordt, dan moet op basis van het exploitatieplan aan de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde verbonden worden. Om betaling van de bijdrage af te dwingen heeft de gemeente publiekrechtelijke instrumenten ter beschikking, waaronder het opleggen van een bouwstop of het intrekken van de omgevingsvergunning (artikel 6.21 WRO geeft aan wat de gevolgen kunnen zijn, indien de verschuldigde exploitatiebijdrage niet of niet tijdig wordt betaald. Het betreft het niet (verder) kunnen bouwen, het invorderen van de exploitatiebijdrage bij dwangbevel én het intrekken van de omgevingsvergunning)

. 3 Toepassing kostenverhaal in Oisterwijk

3.1 Kostenverhaal bij gemeentelijk eigendom

In de situatie waarin de gemeente Oisterwijk de grond in eigendom heeft, zal zij de gronden doorgaans¹ verkopen aan een ontwikkelaar, die de grond bebouwt. Met de verkoop is een koopprijs voor de grond gemoeid. De gemeente hanteert voor de bepaling van de grondprijzen de gemeentelijke grondprijzen. Jaarlijks informeert het college de raad over de richtprijzen voor de verkoop van gronden voor woningbouw en bedrijventerreinen. Deze grondprijs zal de investeringen die de gemeente doet voor het bouw- en woonrijp maken en voor de planontwikkeling zoveel mogelijk afdekken. Hier is sprake van kostenverhaal via gronduitgifte. Lukt dit niet helemaal, dan zal de gemeente naar alternatieve dekkingsmiddelen moeten zoeken (subsidies, bijdragen vanuit gemeentelijke reserves etc.).

3.2 Kostenverhaal bij privaat initiatief

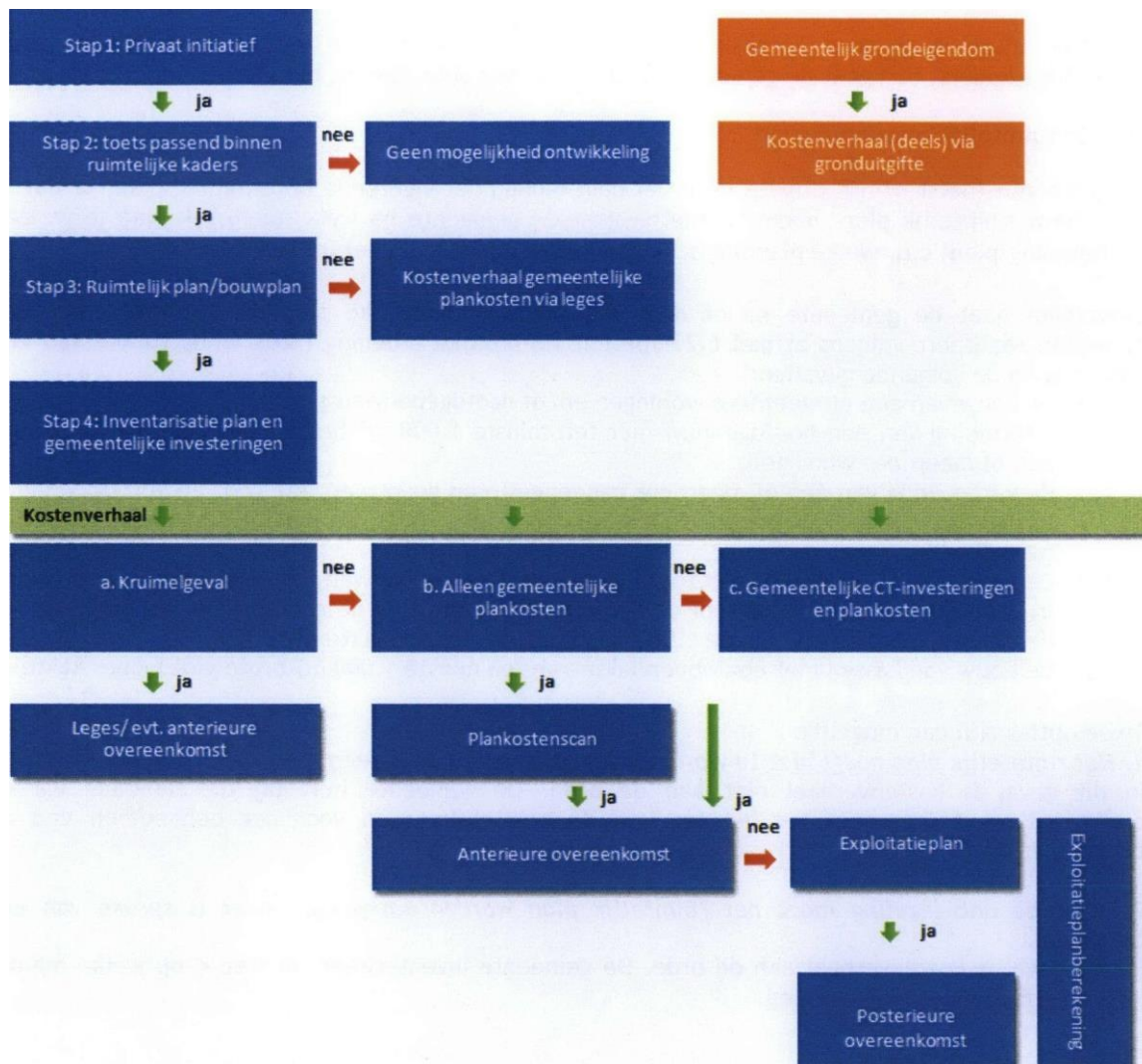
Wanneer de gemeente de grond niet in eigendom heeft, maar zij wel kosten maakt, zal zij deze kosten op de private partijen die grond in eigendom hebben verhalen. Deze vorm van kostendekking noemt men kostenverhaal².

Binnen de gemeente Oisterwijk vinden meerdere private initiatieven plaats. Ook kan het zijn dat de gemeente een deel van de gronden in bezit heeft van het te ontwikkelen project. In deze geval en zal de gemeente met de private initiatiefnemers in het te ontwikkelen plangebied afspraken maken over de kosten. De gemeente Oisterwijk doorloopt daarvoor een aantal stappen die in het schema op de volgende pagina zijn weergegeven:

¹ Een ruimtelijk plan is een bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning of een projectafwijkingbesluit.

¹ Gemeentelijke opstalontwikkeling vindt in Nederland in enkele gevallen plaats, maar is hier niet het uitgangspunt.

² In deze nota wordt met de term 'kostenverhaal' dus ook het verhalen van kosten op private partijen die grond in eigendom hebben bedoeld. Deze private partijen ontwikkelen zelf de grond.



Rechtsboven staat aangegeven hoe kostenverhaal plaatsvindt bij gemeentelijk grondeigendom, namelijk kostenverhaal via gronduitgifte.

Bij private ontwikkelingen doorloopt de gemeente vier stappen. Onder b en c maakt de gemeente afspraken over het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst. Het format van de anterieure overeenkomst is opgenomen in bijlage 3 van deze nota. Als de gemeente en het private partij zich niet kunnen vinden in een anterieure overeenkomst, kan de gemeente het verhaal van de kosten afdwingen via een exploitatieplan en eventueel afspraken maken in een posterieure overeenkomst. Als de te verhalen kosten laag zijn, valt het plan onder een kruiemelgeval (a) en worden de kosten via de leges verhaald.

De stappen in het stappenplan worden hieronder verder toegelicht.

Stap 1: privaat initiatief

Een private initiatiefnemer die in bezit is van grond in de gemeente Oisterwijk dient een initiatief voor een ontwikkeling in bij de gemeente Oisterwijk. De gemeente behandelt de aanvraag.

Stap 2: toetsen aan de ruimtelijke beleidskaders

De gemeente toetst de aanvraag aan het ruimtelijk beleidskaders. Als het initiatief niet past binnen de ruimtelijke beleidskaders (bijv. de gemeentelijke structuurvisie), wijst de gemeente het initiatief af en is er geen ontwikkeling mogelijk. Past het private initiatief wel binnen deze ruimtelijke kaders, dan gaat de gemeente na om wat voor ontwikkeling het gaat.

Stap 3: ruimtelijk plan/bouwplan

De gemeente toetst of het private initiatief past binnen het vigerende bestemmingsplan, of dat er een nieuw ruimtelijk plan³ nodig is. Hierna gaat de gemeente na welk ruimtelijk plan (bijv. een bestemmingsplan) c.q. welke planologische procedure nodig is om het initiatief te realiseren.

Vervolgens gaat de gemeente na of door het nieuwe ruimtelijke plan de initiatiefnemer een bouwplan realiseert volgens artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is sprake van een bouwplan in de volgende gevallen:

- a) de bouw van één of meerdere woningen en/of hoofdgebouwen⁴,
- b) uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met één of meerdere woningen;
- c) de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- d) de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- e) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte.

Twee opties zijn dan mogelijk:

1. Het ruimtelijk plan hoeft niet te worden aangepast en/of er is geen sprake van een bouwplan. In dit geval is kostenverhaal niet aan de orde. De gemeente heft bij de aanvraag via de omgevingsvergunning leges ter dekking van de ambtelijke uren voor het behandelen van de bouwaanvraag.
2. Voor de ontwikkeling moet het ruimtelijk plan worden aangepast en er is sprake van een bouwplan.

In dat geval is kostenverhaal aan de orde. De gemeente inventariseert in stap 4 op welke manier kostenverhaal moet plaatsvinden.

Stap 4: Kostenverhaal

Indien het private initiatief valt onder een bouwplan, gaat de gemeente na welke kosten kunnen worden verhaald. Drie situaties zijn mogelijk:

- a. Er is sprake van beperkt kostenverhaal en het plan valt daarmee onder een kruimelgeval.
- b. De kosten blijven beperkt tot de gemeentelijke plankosten.
- c. De gemeente maakt kosten voor zowel civieltechnische investeringen (CT-investeringen) als plankosten.

Genoemde situaties worden hierna achtereenvolgens toegelicht.

³ Een aantal bestemmingsplannen is vastgesteld op basis van de systematiek van de oude Wet Ruimtelijke Ordening. Deze vallen onder het overgangsrecht op basis van de invoeringswet WRO artikel 9.1.20. Bij opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan geldt het oude regime van de WRO. Bij een verandering in de bestemmingsregeling in het nieuwe ruimtelijke plan kan kostenverhaal echter wel weer plaatsvinden op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

⁴ Onder een gebouw wordt verstaan (Hoofdstuk 1, artikel 1, lid 1c Woningwet): elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omstoten ruimte vormt.

a. Beperkt kostenverhaal: kruimelgeval

In een drietal gevallen, genoemd in artikel 6.2.1a Bro (zie pagina 10), is het kostenverhaal beperkt en kan de gemeente afzien van een exploitatieplan. Kostenverhaal vindt dan plaats via de leges op basis van de legesverordening van de gemeente Oisterwijk. Het betreffen dan in de regel plannen van een kleine omvang die snel kunnen worden ontwikkeld.

De gemeente kan bij kruimelgevallen ook kiezen om een anterieure overeenkomst met de private partij te sluiten. Het sluiten van een overeenkomst is echter arbeidsintensiever dan het verhalen van de kosten via leges. Bovendien kan een overeenkomst vertragend werken omdat partijen met elkaar eens moeten worden en de gemeente de overeenkomst moet publiceren. De gemeente kiest daarom alleen voor een anterieure overeenkomst wanneer het noodzakelijk is specifieke afspraken te maken over de ontwikkeling van het plan.

De gemeente Oisterwijk verhaalt bij kruimelgevallen, genoemd in artikel 6.2.1a Bro, de kosten in de basis via de leges op grond van de legesverordening van de gemeente Oisterwijk.

b. Gemeentelijke plankosten

In verreweg de meeste gevallen wil een initiatiefnemer een plan realiseren op haar eigen grond. De gemeente voert dan de nodige planologische procedure en heeft een toetsende rol op de bouwaanvraag. In dat geval zijn de werkzaamheden en de kosten voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer stelt ook het vereiste ruimtelijke plan op en is verantwoordelijk voor de benodigde onderzoeken.

De gemeente maakt via een anterieure overeenkomst afspraken over onder andere de hoogte van de plankosten (zie hoofdstuk 4 over de bepaling van de plankosten). De anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat het ruimtelijk plan is vastgesteld. De gemeente Oisterwijk int geen leges als de kosten via een overeenkomst of exploitatieplan worden gedekt.

Bij gewenste particuliere initiatieven heeft de gemeente in de meeste gevallen een toetsende rol en brengt ze het definitieve plan in procedure. De kosten en werkzaamheden zijn in dat geval voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente Oisterwijk spreekt in een anterieure overeenkomst onder andere de hoogte van de plankosten af voor het in procedure brengen van het plan en de toetsing van de aanvraag.

c. Gemeentelijke Civieltechnische investeringen en plankosten

Bij grote plannen maakt ook de gemeente Oisterwijk kosten voor civieltechnische investeringen zoals de aanleg van wegen, riolering etc. Ook maakt ze meer plankosten voor onder andere begeleiding tijdens de ontwikkeling van het project. De kosten moet de gemeente in dat geval verhalen op de grondeigenaren in het plangebied.

Indien het private initiatief valt onder een bouwplan en de gemeente weet welke kosten kunnen worden verhaald, gaat zij na op welke wijze deze kosten verhaald worden. De volgende situaties zijn dan mogelijk:

Anterieure overeenkomst

In een anterieure overeenkomst heeft de gemeente redelijke contractvrijheid om afspraken te maken over de ontwikkeling van het plan waaronder de fasering, inrichting van het plan en de afspraken over kostenverhaal. De gemeente Oisterwijk legt daarom bij grote plannen de afspraken vast in een anterieure overeenkomst. De gemeente spreekt in de anterieure overeenkomst ook af wanneer betaling plaatsvindt.

De overeenkomst wordt gesloten en gepubliceerd (zakelijke inhoud) voor de vaststelling van het ruimtelijk plan. Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst houdt de gemeente rekening met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er mag geen sprake zijn van betaalplanologie waarin de gemeente de ruimtelijke maatregel afhankelijk laat zijn van de bereidheid van de initiatiefnemer om bepaalde financiële bijdragen te betalen of andere buitensporige verplichtingen aan te gaan (zie hiervoor ook hoofdstuk 4). Het gaat met andere woorden om kostenverhaal.

Opstellen exploitatieplanberekening ten behoeve van de anterieure overeenkomst

Indien de gemeente geen anterieure overeenkomst vast kan stellen met de private initiatiefnemer, stelt ze een exploitatieplan vast, waarin ze het kostenverhaal afdwingt. De mogelijkheden van kostenverhaal via het exploitatieplan hebben invloed op de onderhandelingen met private initiatiefnemers in een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer zal in de praktijk niet veel meer willen betalen dan de gemeente kan afdwingen via het exploitatieplan. Aan de andere kant wil de gemeente Oisterwijk minimaal de kosten verhalen die via het exploitatieplan zijn af te dwingen. In gevallen waarin de gemeente Oisterwijk ook afspraken moet maken over civieltechnische investeringen, stelt de gemeente ten behoeve van de onderhandelingen in een anterieure overeenkomst een berekening op, waarin uit wordt gegaan van de mogelijkheden van het exploitatieplan. De berekening is tevens de basis als de gemeente daadwerkelijk een exploitatieplan moet vaststellen. De gemeente heeft daarvoor niet altijd de benodigde kennis in huis en schakelt indien nodig externe deskundigheid in.

Indien de gemeente de civieltechnische investeringen zelf moet uitvoeren bij een privaat initiatief, stelt ze een exploitatieberekening op waarin de hoogte van de kosten worden berekend. De gemeente schakelt indien nodig een externe partij in bij het opstellen van de berekening.

Exploitatieplan

De gemeente kan niet altijd een anterieure overeenkomst sluiten met een private initiatiefnemer over kostenverhaal, bijvoorbeeld omdat er geen overeenstemming is over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de initiatiefnemer. Ook kan het zijn dat de gemeente nog geen nadere afspraken heeft gemaakt over de inrichting en uitvoering van het plan, en afspraken over de fasering. Als de gemeente dan toch het ruimtelijk plan wil vaststellen, dan moet tegelijk met dit ruimtelijk plan ook een exploitatieplan worden vastgesteld.

Het exploitatieplan bepaalt de bijdrage die de eigenaren in het plangebied moeten bepalen. De betaling van de bijdrage vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Welke kosten de gemeente kan verhalen is opgenomen in art. 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Deze kostensoorten zijn in bijlage 1 opgenomen.

De gemeente Oisterwijk stelt een exploitatieplan vast wanneer:

- de gemeente wil meewerken aan een initiatief maar niet tot overeenstemming kan komen over de verdeling van de kosten;
- geen afspraken kunnen worden gemaakt over de inrichting en uitvoering van het plan, en de gewenste fasering van het plan.

Posterieure overeenkomst

Na vaststelling van een exploitatieplan is het nog steeds mogelijk om een posterieure overeenkomst te sluiten. Deze overeenkomst mag echter niet in strijd zijn met de regels die zijn opgenomen in het exploitatieplan. De contractvrijheid is dan beperkt. In enkele gevallen kan het toch nuttig zijn om afspraken vast te leggen in een posterieure overeenkomst. De gemeente gaat na de vaststelling van het exploitatieplan na of een posterieure overeenkomst nuttig is in het gebied.

3.3 Uitgangspunten kostenverhaal gemeente Oisterwijk

Samengevat gelden de volgende uitgangspunten bij het kostenverhaal van particuliere initiatieven:

- Bij ontwikkeling op gronden van de gemeente Oisterwijk vindt geen kostenverhaal plaats, maar worden kosten (deels) gedekt uit de uitgifte van de grond. Het eventuele tekort wordt uit algemene middelen gedekt.
- De gemeente Oisterwijk verhaalt bij kruimelgevallen de kosten via de leges op basis van de legesverordening van de gemeente Oisterwijk. Daarvoor moeten de leges kostendekkend zijn.
- Bij samenwerking tussen de gemeente en private initiatiefnemers van een bouwplan staat het verhaal van de kosten via een anterieure overeenkomst voorop.
- De gemeente Oisterwijk verhaalt bij private initiatieven, waarin zij een procedurele en toetsende rol heeft, o.a. de (plan)kosten in anterieure overeenkomst. De kosten en werkzaamheden zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- Als de gemeente naast plankosten andere investeringen doet bij een particulier initiatief, stelt ze ten behoeve van de onderhandelingen in een anterieure overeenkomst een exploitatieberekening op. De gemeente schakelt indien nodig een externe partij in bij het opstellen van de berekening.
- Indien het niet lukt afspraken te maken met de particuliere initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst, stelt de gemeente indien ze het ruimtelijk nodig acht het exploitatieplan op en brengt deze tegelijkertijd met het ruimtelijk plan in procedure.
- De gemeente maakt eventueel afspraken in een posterieure overeenkomst na vaststelling van het exploitatieplan.

3.4 Procedure kostenverhaal

De gemeente Oisterwijk doorloopt bij het kostenverhaal de volgende procedures:

Kostenverhaal bij een kruimelgeval

Indien het plan valt onder een kruimelgeval (stap 4 onder a in het schema), besluit de gemeente tegelijkertijd met het vaststellen van het ruimtelijk plan om geen exploitatieplan vast te stellen en kosten te verhalen via de leges.

Kostenverhaal plankosten en/of civieltechnische kosten via anterieure overeenkomst

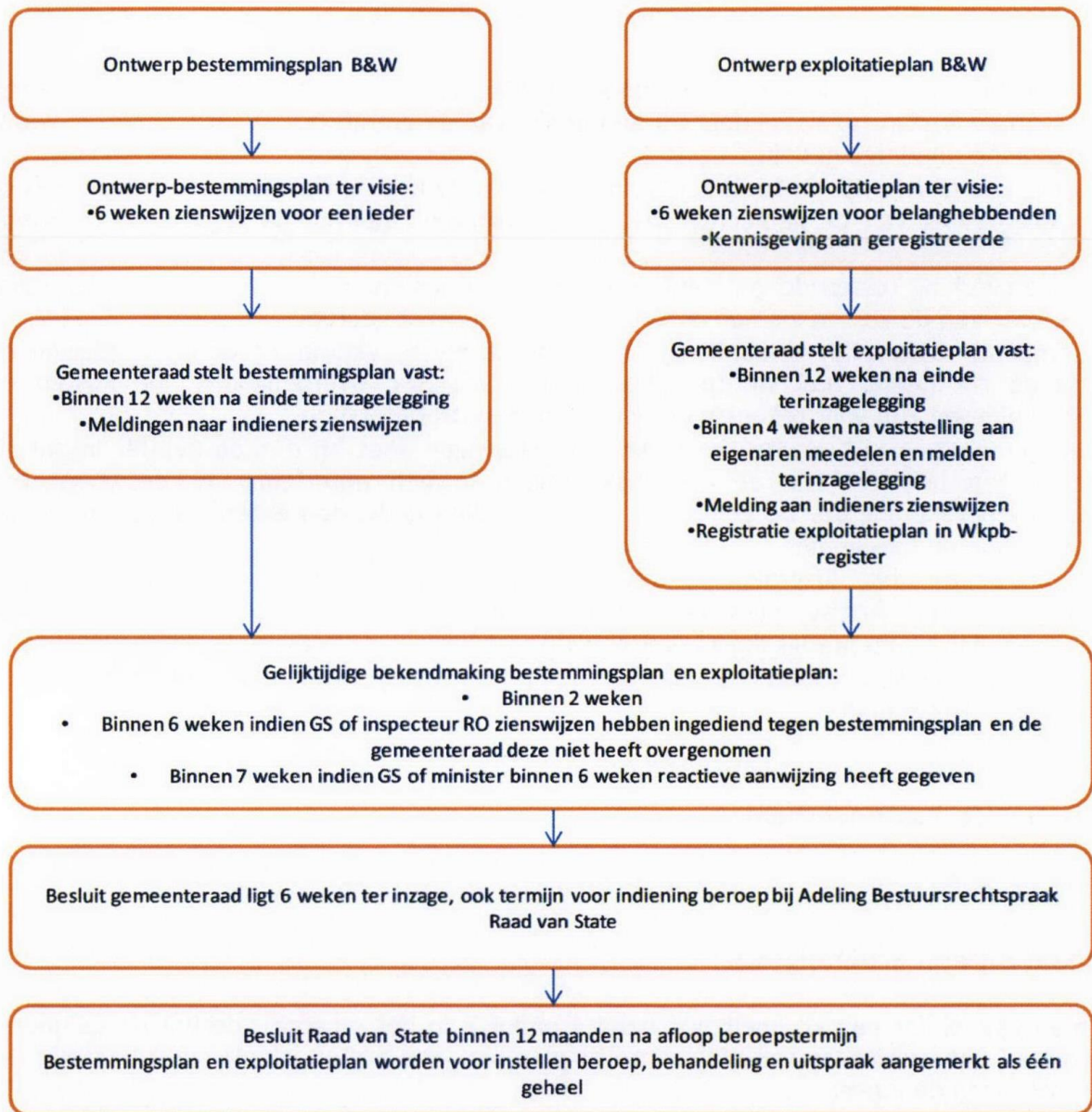
Als de gemeente Oisterwijk een anterieure overeenkomst heeft gesloten met een private initiatiefnemer (stap 4, onder b en c in het schema), wordt binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst door Burgemeester en wethouders kennis gegeven van de overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Daarnaast leggen Burgemeester en wethouders na het sluiten van een anterieure overeenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage.

Als een exploitatieplan niet noodzakelijk is (pagina 16) besluit de gemeenteraad bij vaststelling van het ruimtelijk plan om geen exploitatieplan vast te stellen.

Exploitatieplan

De procedure van een exploitatieplan en het bestemmingsplan lopen in principe parallel maar mogen in de praktijk van elkaar afwijken. De wet verplicht de gemeente het bestemmingsplan en het exploitatieplan tegelijkertijd bekend te maken. In het schema op de volgende is de procedure weergegeven:

Bestemmingsplan en exploitatieplan



(Wkpb = Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken)

Delegatie aan college

Indien de gemeente in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen, dan is het mogelijk een wijzigingsplan op te stellen. Het verhaal van kosten voor o.a. dit plan kan via een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan plaatsvinden. In het geval het college van Burgemeester en wethouders het wijzigingsplan in procedure brengt dient:

1. de gemeenteraad voor de vaststelling van het wijzigingsplan door het college, de bevoegdheid tot het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan te delegeren aan het college;
2. het college tegelijk met de vaststelling van het wijzigingsplan, ook het exploitatieplan vast te stellen of aan te geven dat het verhaal van kosten anderszins is geregeld met een anterieure overeenkomst.

De gemeenteraad van Oisterwijk delegeert de bevoegdheid om een exploitatieplan bij een wijzigingsbevoegdheid, projectafwijkingbesluit en planologische omgevingsvergunning vast te stellen, naar het college van B&W.

4 Berekening kosten binnen het plan

In het schema van hoofdstuk 3 zijn drie mogelijkheden van kostenverhaal onderscheiden:

- a. bij een kruimelgeval;
- b. gemeentelijke plankosten;
- c. civieltechnische investeringen en plankosten.

Bij een kruimelgeval verhaalt de gemeente op een andere manier haar kosten dan bij gemeentelijke plankosten of civieltechnische investeringen en plankosten. Ook verschillen de te verhalen kosten bij bovenstaande mogelijkheden. Dit hoofdstuk beschrijft welke kosten binnen het plangebied aan de orde zijn bij bovenstaande mogelijkheden en beschrijft op welke manier de gemeente Oisterwijk haar kosten verhaalt.

4.1 Kosten bij kruimelgeval

Bij kruimelgevallen int de gemeente de plankosten via de leges, op basis van de gemeentelijke legesverordening. Hierin zijn vaste bedragen opgenomen bij de producten die bij het kruimelgeval nodig zijn.

Bij kruimelgevallen int de gemeente Oisterwijk de plankosten op basis van de legesverordening van de gemeente Oisterwijk.

Aanpassing legesverordening

Als de gemeente de kosten verhaalt via een overeenkomst of een exploitatieplan, dan kan zij de kosten niet meer via de leges verhalen bij de omgevingsvergunning. Dit is in de huidige legesverordening van de gemeente Oisterwijk nog niet expliciet opgenomen. De gemeente Oisterwijk verandert in haar legesverordening haar vrijstellingen zodat leges niet worden geheven voor diensten waarvan de kosten krachtens afdeling 6.4 van de WRO (Grondexploitatie) zijn of worden verhaald. Tevens gaat de gemeente na of de leges kostendekkend zijn.

De gemeente past de legesverordening aan zodat leges niet worden geheven indien kosten krachtens afdeling 6.4 grondexploitatie zien of worden verhaald.

4.2 Kostenverhaal bij alleen gemeentelijke plankosten

Als de gemeente Oisterwijk ten behoeve van de ontwikkeling van een particulier initiatief alleen plankosten maakt, spreekt ze in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers de hoogte van de plankosten af. Daarbij hanteert de gemeente de "regeling plankosten exploitatieplan". De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (=kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering).

De regeling plankosten exploitatieplan bestaat uit de wettekst en een Excel model, waarin door middel van vragen op relatief eenvoudige wijze de plankosten in beeld kunnen worden gebracht. In bijlage 2 is het model van de regeling opgenomen, bestaande uit de vragenlijst, de producten/activiteitenlijst en de resultaatscheet.

De gemeente hanteert de regeling plankosten exploitatieplan voor de bepaling van de plankosten.

Vaste plankosten bij kleine ontwikkelingen

Bij kleine ontwikkelingen geldt de regeling plankosten volgens de wettekst niet. Wat onder kleine ontwikkelingen wordt verstaan is opgenomen in artikel 4 van de wettekst van de regeling plankosten. Voor deze ontwikkelingen zijn vaste bedragen opgenomen. De gemeente Oisterwijk houdt deze onderverdeling van de regeling aan. Artikel 4 van de regeling plankosten luidt:

Artikel 4:

- a. € 6.000 bij een bouwplan voor kassen met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 3000 m²;
- b. € 8.000 bij:
 1. een bouwplan voor de bouw van één woning;
 2. één hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m², alsmede één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel;
 3. een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, met niet meer dan 2000m² bruto vloeroppervlakte, alsmede één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel;
 4. een uitbreiding van een ander gebouw met niet meer dan 2000m² bruto vloeroppervlakte of met niet meer dan 1 woning;
 5. een bouwplan voor kassen met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 3000m² en niet meer dan 10.000 m²;
 6. een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onderdelen d en e, van het besluit;
 - de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
 - de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500m² bedraagt;
- c. € 9.500 bij een bouwplan voor kassen met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000m².

De gemeente Oisterwijk hanteert vaste bedragen voor plankosten bij particuliere initiatieven, indien deze vallen binnen artikel 4 van de wettekst regeling plankosten exploitatieplan.

Plankosten bij grote ontwikkelingen

Bij ontwikkelingen die niet vallen binnen artikel 4 van de wettekst, past de gemeente Oisterwijk het model van de regeling plankosten toe. Het Excel model plankosten gaat er van uit dat de gemeente alle plankosten zelf maakt doordat ze alle werkzaamheden zelf uitvoert. Uitgangspunt bij particuliere initiatieven in de gemeente Oisterwijk is dat de initiatiefnemer het bestemmingsplan opstelt. De gemeente maakt nog wel uren voor het toetsen van de producten zoals het bestemmingsplan en het in procedure brengen van het plan.

Na het invullen van het Excel model van de plankostenscan is in de resultaatsheet per onderdeel de hoogte van de plankosten te zien die de gemeente kan verhalen op de initiatiefnemer. Vervolgens wordt dit bedrag verminderd met de plankosten die door de initiatiefnemer worden gemaakt. De gemeente legt deze afspraken vast in een anterieure overeenkomst. De plankosten kunnen ook in een exploitatieplan worden vastgesteld.

Na het invullen van de regeling plankosten vermindert de gemeente Oisterwijk het bedrag van de plankosten die door de initiatiefnemer worden gemaakt. De plankosten worden opgenomen in de anterieure overeenkomst of het exploitatieplan.

Overige plankosten

De regeling plankosten bestaat uit de belangrijkste plankosten bij ontwikkeling van een plan. De gemeente moet in een aantal gevallen aanvullende plankosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld aanvullende onderzoeken op het gebied van archeologie, M.E.R. onderzoeken en bodemonderzoek. Deze kosten brengt de gemeente apart in beeld en verhaalt deze bij de marktpartij via een overeenkomst of exploitatieplan.

Stappenplan bepaling plankosten

Voor het bepalen van de plankosten bij een particulier initiatief hanteert de gemeente Oisterwijk het volgende stappenplan:

Stappenplan bij bepalen plankosten initiatiefnemer

1. Valt het particuliere initiatief onder een klein plan? Zo ja, dan vaste bedragen hanteren in overeenkomst o.b.v. artikel 4 van de tekst Regeling plankosten Exploitatieplan.
2. Valt het initiatief onder een kruimelgeval? Zo ja, dan plankosten verhalen via de leges.
3. Gaat het om grote ontwikkeling die niet valt onder een kruimelgeval? Zo ja, de gemeente berekent de hoogte van de plankosten via het Excelmodel regeling plankosten.
4. De gemeente gaat na welke onderdelen uit de plankostenscan de initiatiefnemer zelf maakt en vermindert dit op de totale plankosten.
5. De gemeente gaat na welke aanvullende onderzoekskosten worden gemaakt ten behoeve van het private initiatief.
6. De gemeente neemt de plankosten op in de anterieure overeenkomst of exploitatieplan.

4.3 Gemeentelijke civieltechnische investeringen en plankosten

Civieltechnische investeringen

Ten slotte is het mogelijk dat de gemeente zelf civieltechnische investeringen doet voor de ontwikkeling van het particuliere initiatief. Onder civieltechnische investeringen wordt verstaan de investeringen voor bouwrijp (o.a. sloop, sanering, grondwerk, ophoging, aanleg riolering) en woonrijp (o.a. aanleg van infrastructuur, pleinen, groenvoorzieningen en verlichting) maken van gronden. In zijn algemeenheid zijn de kosten voor het bouwrijp maken en woonrijp maken van gronden naast de kosten voor de aankoop van gronden de grootste investeringen binnen een grondexploitatie. In het geval van private ontwikkelingen koopt de gemeente Oisterwijk de grond O niet aan, maar kan het wél zo zijn dat de gemeente kosten voor het bouw- en woonrijp maken maakt. Deze kosten kan zij verhalen op de private initiatiefnemer. De kosten die verhaald worden, betreffen dus doorgaans ook voor een groot deel kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken van gronden.

De gemeente hanteert bij de onderhandeling met partijen in een anterieure overeenkomst de kostensoortenlijst, waarin de kosten zijn opgenomen die kunnen worden verhaald (bijlage 1). Deze lijst biedt een goede leidraad tijdens de onderhandeling met initiatiefnemers over kostenverhaal.

De gemeente Oisterwijk hanteert bij bepaling van civieltechnische investeringen de kostensoortenlijst als basis bij de onderhandelingen met initiatiefnemers.

Overige investeringen

Planschade

Planschade is op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning om te bouwen bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a WRO. Daarmee kan worden voorkomen, dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen, die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Niet verhaalbare kosten

Naast bovenstaande kosten maakt de gemeente Oisterwijk andere kosten die niet worden meegerekend als verhaalbare kostensoorten in een anterieure overeenkomst of exploitatieplan. Dit zijn onder meer:

- algemene plankosten zoals het opstellen van een structuurvisie of een Nota Grondbeleid;
- kosten voor beheer (met uitzondering van tijdelijk beheer voor het plan);
- een maatschappelijke voorziening, zoals een onderwijsgebouw, theater, zwembad, of sporthal.

Exploitatieplan

Berekening inbrengwaarden

Als er gewerkt wordt met een exploitatieplan bepaalt onder meer de waarde van de grond de hoogte van de bijdrage die de eigenaar moet betalen. De Wet ruimtelijke ordening verplicht de waarde van de grond, de inbrengwaarde, te laten taxeren door een onafhankelijk taxateur. Uit jurisprudentie blijkt dat de taxateur die heeft onderhandeld voor de verwerving in het plan niet onafhankelijk genoeg is. De gemeente zorgt bij het opstellen van het exploitatieplan voor een geschikte taxateur voor het ramen van de inbrengwaarden.

Bij de onderhandelingen in een anterieure overeenkomst spelen de verwervingskosten voor de gemeente geen rol. Bij een exploitatieplan is de hoogte van de inbrengwaarde bepalend voor de hoogte van de bijdrage. De gemeente laat bij een exploitatieplan de gronden taxeren door een onafhankelijk taxateur.

Overige kosten via kostensoortenlijst

Bij een exploitatieplan kan de gemeente niet afwijken van de kosten uit de kostensoortenlijst die is opgenomen in bijlage 1. Het is in tegenstelling tot een anterieure overeenkomst in een exploitatieplan niet mogelijk om een aparte post onvoorzien op te nemen in het plan.

5 Kosten buiten het plan

Het vorige hoofdstuk laat zien dat als de gemeente civieltechnische investeringen en plankosten maakt en wil verhalen op de particuliere initiatiefnemer, ze uitgaat van de kostensoortenlijst. De Wet ruimtelijke ordening maakt het éék mogelijk om civieltechnische investeringen te verhalen buiten het plan via een overeenkomst of exploitatieplan. Dit hoofdstuk licht toe op welke manier de gemeente deze kosten verhaalt.

5.1 Toerekening kosten als bovenwijkse voorziening

Een bovenwijkse voorziening is een openbare voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere (bestaande) gebieden. Een civieltechnische investering die (deels) van nut is voor andere ontwikkelingen, kan in de meeste gevallen worden gezien als een bovenwijkse voorziening.

Per particulier initiatief gaat de gemeente Oisterwijk na welke bovenwijkse voorzieningen kunnen worden toegerekend aan het plan van het particuliere initiatief. Daarvoor doorloopt ze de volgende stappen:

Stappenplan toerekening kosten buiten het plan bij ruimtelijk initiatief

- De gemeente toetst welke kosten worden gemaakt ten behoeve van meerdere ontwikkelingen.
- Welke kosten vallen binnen het plan maar zijn ook ten behoeve van ontwikkelingen in andere gebieden?
Welke voorzieningen vallen buiten het plan maar kunnen deels worden toegerekend naar de ontwikkeling?
- De gemeente neemt deze kosten op in de anterieure overeenkomst als bovenwijkse voorziening.
- Bij een exploitatieplan onderbouwt de gemeente de kosten van bovenwijkse voorzieningen op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

5.2 Bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Om bovenplanse kosten in een exploitatieplan op te nemen of om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen op te nemen in een anterieure overeenkomst, is een structuurvisie noodzakelijk. In de structuurvisie moeten de betreffende ontwikkeling waarvoor de kosten worden verhaald, zijn opgenomen. De gemeente Oisterwijk heeft op dit moment echter geen actuele structuurvisie met uitvoeringsparagraaf waarin deze kosten staan beschreven. Het is daarom op dit moment niet mogelijk om deze kosten te verhalen.

Uitzondering vormt de functie bedrijventerreinen. De gemeente Oisterwijk heeft in 2011 de structuurvisie bedrijventerrein Oisterwijk opgesteld. De structuurvisie bevat een uitvoeringsparagraaf. Daarin worden echter nauwelijks aanwijzingen gegeven over bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Oisterwijk start in 2015 met het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Het is nog onbekend wanneer deze definitief wordt vastgesteld. De gemeente gaat na of het momenteel toevoegen van de uitvoeringsparagraaf aan de huidige structuurvisie, kan bijdragen in het kostenverhaal van bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Oisterwijk onderzoekt in hoeverre de toevoeging van de uitvoeringsparagraaf aan de huidige structuurvisie leidt tot meer mogelijkheden ten aanzien van kostenverhaal.

5.3 Onderbouwing kosten in structuurvisie en Nota Kostenverhaal

Een goede onderbouwing van de bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen in de structuurvisie is cruciaal om kosten te verhalen. De ontvangen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse kosten worden vervolgens opgenomen in een fonds. Dit fonds moet besteed worden aan de bijdragen die zijn gevraagd in de overeenkomst. Daarnaast moeten de kosten ook daadwerkelijk worden gemaakt en moet het tijdspad tussen de gevraagde bijdrage van het project aansluiten op het project dat bijdraagt. Is dit niet het geval, dan is nog steeds de kans aanwezig dat de eigenaar slaagt bij een beroep op onverschuldigde betaling.

De uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie vormt de basis. De cijfermatige uitwerking wordt in de Nota Kostenverhaal uitgewerkt in de vorm van een matrix. Een voorbeeldmatrix is weergegeven op de volgende pagina.

Op basis van de uitvoeringsparagraaf kunnen de kosten buiten het plan cijfermatig verder uitgewerkt worden in een matrix, die als voorbeeld is opgenomen in deze nota.
--

Bijlage 1 : Verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro

Artikel 6.2.3

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

Artikel 6.2.4

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 milieu hygiënische 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 niet terugvorderbare 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

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 2: Regeling plankosten exploitatieplan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	8-3-2013		
Gemeente	...		
Projectnaam	...		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	0		<input type="button" value="print"/>
Aantal werkweken per jaar	42		
A Algemeen			
<input type="checkbox"/> ?	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	<input type="text" value="0"/> jaren
<input type="checkbox"/> ?	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	<input type="text" value="0"/> ha
<input type="checkbox"/> ?	3	Waar ligt het exploitatiegebied ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee historisch gebied <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee binnenstedelijke locatie <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee inbreidingslocatie <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee uitleglocatie
<input type="checkbox"/> ?	4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
B Eigendomsituatie			
<input type="checkbox"/> ?	5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	<input type="text" value="0"/> totaal
	a	waarvan percelen (onbebouwd)	<input type="text" value="0"/> stuks
	b	waarvan woningen	<input type="text" value="0"/> stuks
	c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	<input type="text" value="0"/> stuks
	d	waarvan bijzondere objecten	<input type="text" value="0"/> stuks
<input type="checkbox"/> ?	6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	<input type="text" value="0"/> stuks
<input type="checkbox"/> ?	7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?	<input type="text" value="0"/> stuks
	a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	<input type="text" value="0"/> stuks
	b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	<input type="text" value="0"/> stuks
<input type="checkbox"/> ?	8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
C Beoogde programma			
<input type="checkbox"/> ?	9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	woningen <input type="text" value="0"/> aantal bedrijvigheid <input type="text" value="0"/> m2 uitgebaar commercieel/retail <input type="text" value="0"/> m2 bvo maatschappelijk <input type="text" value="0"/> m2 recreatie <input type="text" value="0"/> m2
D Onderzoeken			
<input type="checkbox"/> ?	10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
E Ruimtelijke ordeningsprocedures			
<input type="checkbox"/> ?	11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectatwikkingsbesluit ?	
<input type="checkbox"/> ?		Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ?	Aantal <input type="text" value="0"/>
	b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
<input type="checkbox"/> ?	12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
<input type="checkbox"/> ?	13	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?		<input type="text" value="0,00"/>
F Civiele en cultuurtechniek			
<input type="checkbox"/> ?	14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	Slecht <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee Normaal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee Goed <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
<input type="checkbox"/> ?	15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?	€ <input type="text" value="-"/>
<input type="checkbox"/> ?	16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:			
	a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	integraal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee partieel <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	<input type="text" value="0"/> deelplan/fase
	c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	<input type="text" value="0"/> jaar
	d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	<input type="text" value="0"/> m1
<input type="checkbox"/> ?	17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijkmaken ?	€ <input type="text" value="-"/>
G Gronduitgifte			
<input type="checkbox"/> ?	18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	<input type="text" value="0"/> stuks
	b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	<input type="text" value="0"/> stuks
	c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	<input type="text" value="0"/> stuks
	d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	<input type="text" value="0"/> stuks
	e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	<input type="text" value="0"/> stuks
	f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ?	<input type="text" value="0"/> stuks

**Producten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan**

print

invullen!

Datum 8-3-2013
 Gemeente ...
 Projectnaam ...
 Projectnummer ...
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 0

Produkt/activiteit

Vererving

- ja nee 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak
 uur per onbebouwde perceel
 uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
 uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
 uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
 uur per bijzonder object
 uur per bijzonder object in herstructurering
- ja nee 1.2 Onteigenen van onroerende zaken
 uur per administratieve procedure
 uur per gerechtelijke procedure
 vast bedrag advocaatkosten per onteigening
- ja nee 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente
 uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

- ja nee 2.1 Programma van Eisen
 uur voor opstellen pve
 uur bij maatschappelijk programma
- ja nee 2.2 Prijsvraag
 uur voor organiseren
- ja nee 2.3 Masterplan
 uur per woning
 uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
- ja nee 2.4 Beeldkwaliteitsplan
 uur per woning
 uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
- ja nee 2.5 Stedenbouwkundig plan
 uur per woning
 uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
 uur bij maatschappelijk programma
- ja nee 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte
 uur per woning
 uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening

- ja nee 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit
 uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
 uur per uitwerkingsplan
 uur per gedetailleerd bestemmingsplan
- ja nee 3.2 Opstellen en procedure wijziging
 uur per wijziging
- ja nee 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan
 uur per plan

Civiele en cultuur techniek

- ja nee 4.1 Planontwikkeling
 uur per week
- ja nee 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering
 % over sloopkosten
 uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
 % over bouw en woonrijpmaken

Landmeten/vastgoed informatie

- ja nee 5.1 Kaartmateriaal
 uur per week

Communicatie

- ja nee 6.1 Omgevingsmanagement
 Uur per week
 kosten gemid per jaar woningbouw
 kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel

Gronduitgifte

- ja nee 7.1 Gronduitgiftecontracten
 uur per contract vrije kavel
 uur per contract overige woningbouw
 uur per contract bedrijvigheid
 uur per contract commercieel vastgoed
 uur per contract maatschappelijke voorzieningen
 uur per contract gemengde uitgften

Management

- ja nee 8.1 Projectmanagement
 uur per week
- ja nee 8.2 Projectmanagementassistentie
 uur per week

Planeconomie

- ja nee 9.1 Planeconomie
 uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	8-3-2013	Complexiteit	92%
Gemeente	...		
Projectnaam	...		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	0		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	-	€ -	0%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	280	€ 33.600	58%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.600	17%
2.2 Prijsvraag	200	€ 24.000	42%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
Ruimtelijke Ordening	138	€ 16.500	29%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	110	€ 13.200	23%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	28	€ 3.300	6%
Civiele en cultuur techniek	-	€ 7.500	13%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ 7.500	13%
Landmeten/vastgoedinformatie	-	€ -	0%
5.1 Kaartmateriaal	-	€ -	0%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Gronduitgifte	-	€ -	0%
7.1 Gronduitgiftecontracten	-	€ -	0%
Management	-	€ -	0%
8.1 Projectmanagement	-	€ -	0%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	-	€ -	0%
9.1 Planeconomie	-	€ -	0%
totaal	418	€ 57.600	100%

