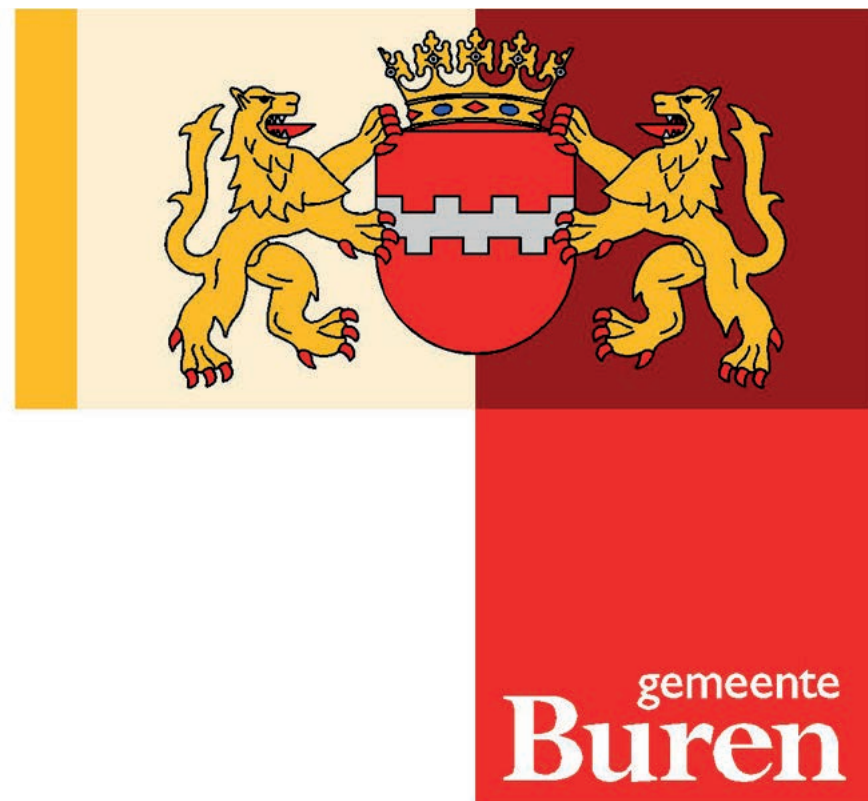




Programma kostenverhaal en financiële bijdragen



Titel:

Nota Kostenverhaal

Opdrachtgever:



Kenmerk:

1922.4-D2/rb

Adviseur:

ir. R.A.K.M. Bouten MRICS
S.H.L. (Steef) Gorissen



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



In samenwerking met:



Datum:

6 november 2023

Status:

Definitief





Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Achtergrond en aanleiding programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen”	4
1.2.	Leeswijzer	5
2.	Kostenverhaal 6	
2.1.	Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
2.2.	Omgevingswet (OW)	8
3.	Kostenverhaal in de gemeente Buren	9
3.1.	Gebiedseigen kosten	9
3.1.1.	Parkeren	9
3.2.	Gebiedsoverstijgende kosten	10
3.2.1.	Bovenwijkse voorzieningen / investeringen	10
3.2.2.	Sociale woningbouw	10
3.2.3.	Financiële bijdrage ter verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving	11
3.3.	Samenvatting kostenverhaal	11
4.	Inzet verhaalde kosten	13
5.	Evaluatie en monitoring	15
6.	Bijlagen	17



1. Inleiding

1.1. Achtergrond en aanleiding programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen”

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. Een van de uitdagingen daarbij 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 in de financiering van deze investeringen. Voor een deel kan dat worden toegerekend aan de huidige inwoners/bedrijven, maar voor een deel kan dat ook worden toegerekend aan de toekomstige inwoners/bedrijven. Een nieuwe ontwikkeling draagt hieraan dan bij.

Het programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” is bedoeld om inzicht te geven in de in voorzieningen die nodig zijn voor de groei en het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving van Buren.

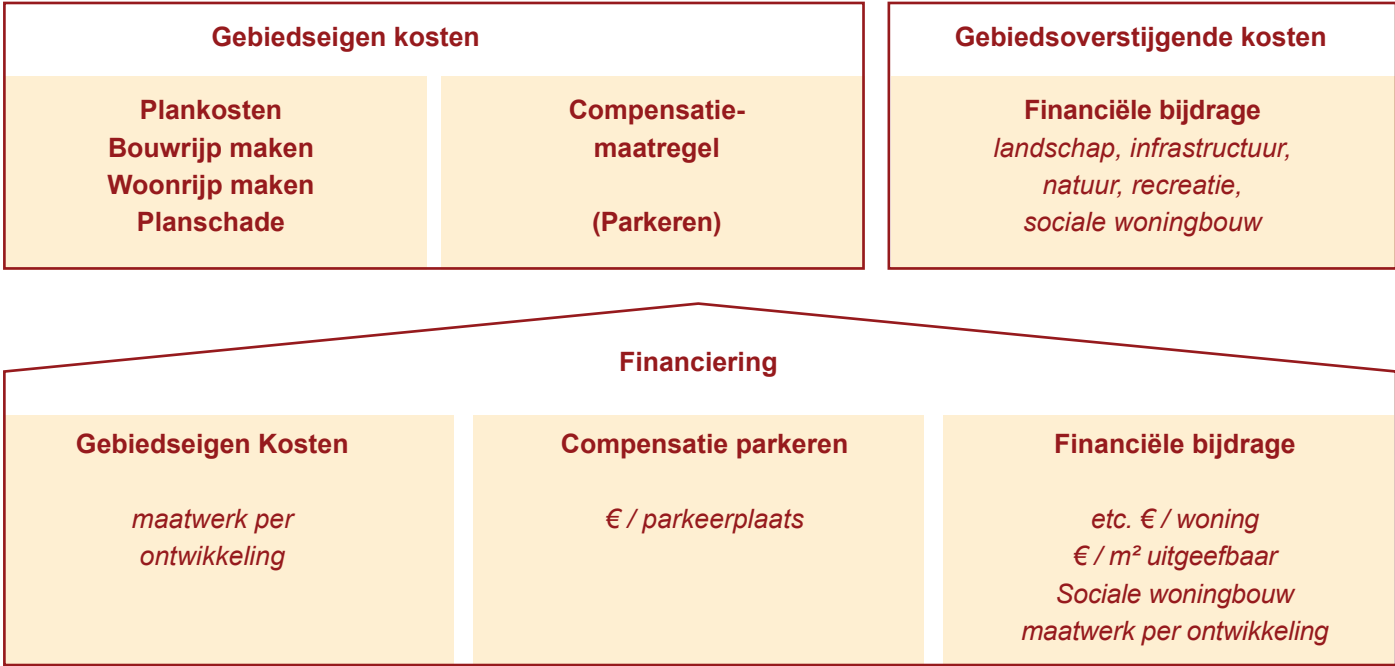
Het programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” geeft antwoord op de vraag “Wat is de investeringsopgave en hoe hoog is de gevraagde bijdrage?”.

De laatste Nota kostenverhaal dateert uit 2020. Met het onderhavige programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” wordt het gemeentelijk beleid rondom kostenverhaal weer klaar gemaakt en in lijn gebracht met de wetgeving, voor nu en in de toekomst.

In dit is een update gemaakt van:

- de gemeentelijke investeringen waarover het gaat;
- het kostenverhaal op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet en
- de wijze waarop de gemeente Buren aan ontwikkelende partijen een bijdrage vraagt voor de gemeentelijke investeringen.

Onderstaand is de routekaart voor het programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” van de gemeente Buren weergegeven.



Figuur 1: routekaart programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” gemeente Buren

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 en 2 is de (wettelijke) aanleiding van het programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” opgenomen.

De gemeentelijke investeringen en te verhalen kosten zijn toegelicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de financieel-administratieve verantwoording toegelicht. In hoofdstuk 5 is weergegeven op welke wijze de programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” 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, en dus ook de gemeente Buren, wettelijk verplicht kostenverhaal toe te passen bij gebiedsontwikkeling. Kostenverhaal betekent in dit geval dat de gemeente de publieke kosten die gemaakt worden bij gebiedsontwikkeling (woningbouw, bedrijvigheid, sportvoorzieningen etc.) voor zover als mogelijk verhaalt op de ontwikkelende partij. Het kostenverhaal moet verzekerd zijn uiterlijk op het moment dat de gemeente instemt met een ruimtelijke maatregel die de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt (bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan).

Dit verplichte kostenverhaal geldt zowel voor door de gemeente geïnitieerde ontwikkelingen als voor ontwikkelingen door derden. Het kostenverhaal voor de gemeente kan plaats vinden middels haar eigen grondexploitaties of investeringskredieten.

Het kostenverhaal op derden (private partijen) kan de gemeente op grofweg twee manieren doen:

- publiekrechtelijk (via een exploitatieplan) of
- privaatrechtelijk (via een overeenkomst)



Figuur 2: schematische weergave publiek- en privaatrechtelijk kostenverhaal en financiële bijdragen

Bij gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven van derden beoordeelt de gemeente of zij in ruimtelijke en beleidsmatige zin medewerking wil en kan verlenen. Het verhalen van door de gemeente te maken kosten ten behoeve van deze particuliere ontwikkelingen kan dus zowel door privaatrechtelijke instrumenten in te zetten (zoals anterieure overeenkomsten) als door publiekrechtelijke instrumenten in te zetten (bijvoorbeeld kostenverhaalsregels).

De gemeente geeft de voorkeur aan het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten, waarin het kostenverhaal wordt verzekerd, zogenaamde anterieure overeenkomsten.

Ook al heeft de gemeente deze voorkeur, de gemeente behoudt te allen tijde het recht en daarmee de mogelijkheid om kosten via de publiekrechtelijke weg te verhalen.

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) in combinatie met het Bro (artikel 6.2.1 tot en met 6.2.12).

Voor alle te verhalen kosten en te vragen bijdragen geldt dat:

- er sprake moet zijn van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro en
- dat deze kosten voor moeten komen op de zogenaamde kostensoortenlijst uit artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 van het Bro.

De Wro verplicht gemeenten om zogenaamde gebiedseigen kosten en bovenplanse kosten te verzekeren of te verhalen op de initiatiefnemer.

Indien afgesproken wordt dat de initiatiefnemer bepaalde publieke werkzaamheden voor eigen rekening en risico uitvoert (bijvoorbeeld de aanleg van de toekomstige openbare ruimte binnen het plangebied), dan zijn deze kosten op die wijze verzekerd. Indien de gemeente daarentegen zelf deze werkzaamheden uitvoert, dan moeten de kosten daarvan verhaald worden op de initiatiefnemer.

Daarnaast geeft de Wro de mogelijkheid aan gemeenten om een aanvullende bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen te vragen voor investeringen die de kwaliteit en de leefbaarheid van de gemeente in meer algemene zin vergroten.

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

Typen (verhaalbare) kosten		
Gebiedseigen kosten	Kosten alleen en volledig ten behoeve van het plangebied	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 onder de Wro

2.2. Omgevingswet (OW)

Kostenverhaal is in de Wro en Bro verplicht en blijft dat ook in de Omgevingswet (Ow).

Met de komst van de Ow wordt de wettelijke verplichting van het gemeentelijke kostenverhaal dus niet anders. Wel veranderen in de Ow de omschrijvende termen en wordt het onderscheid tussen kostenverhaal en financiële bijdragen nadrukkelijker gemaakt.

Binnen de Ow is de Aanvullingswet grondeigendom (Awg) van belang voor het kostenverhaal. De Ow en de Awg treden op 1-1-2024 in werking:

In de Ow wordt de kostensoortenlijst (zoals we die kennen uit het Bro) onderdeel van het Omgevingsbesluit (Ob, 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 komen deze samen onder “regulier kostenverhaal” in artikel 13.11 lid 1 van de Ow.

De oude bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen zoals bekend uit de Wro, worden nu onderdeel van de financiële bijdragen onder artikel 13.23 en 13.24 van de Ow. Hiermee wordt de oude bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen onder de Ow ook publiekrechtelijk afdwingbaar. Hiervoor moet in een omgevingsprogramma of omgevingsvisie wel het kader en de functionele en ruimtelijke samenhang zijn opgenomen.

Ook onder de Ow blijft de mogelijkheid bestaan om het kostenverhaal en de financiële bijdragen privaatrechtelijk te contracteren. Het privaatrechtelijk contracteren heeft hierin ook de voorkeur boven het publiekrechtelijk spoor.

Dit programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” is opgesteld op basis van de Ow, maar kan ook nog onder de Wro / Bro worden toegepast totdat de Ow in werking is getreden.

Volledigheidshalve wordt in dit programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” voor de inhoud van de artikelen van de Wro, Bro, Ow / Awg en Ob verwezen naar de wetsartikelen zelf (www.overheid.nl).

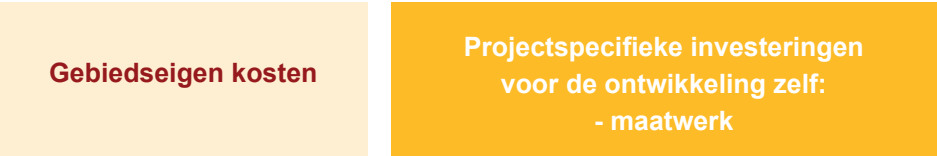


3. Kostenverhaal in de gemeente Buren

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 dan wel nadeelcompensatie.

Als de ontwikkeling op grondeigendom van en door derden plaatsvindt, verhaalt de gemeente haar kosten op deze derden. De verhaalbare kosten zijn in ieder geval de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Voor het overige is het maatwerk en zal bepaald moeten worden welke kosten verhaald dienen te worden.



3.1.1. Parkeren

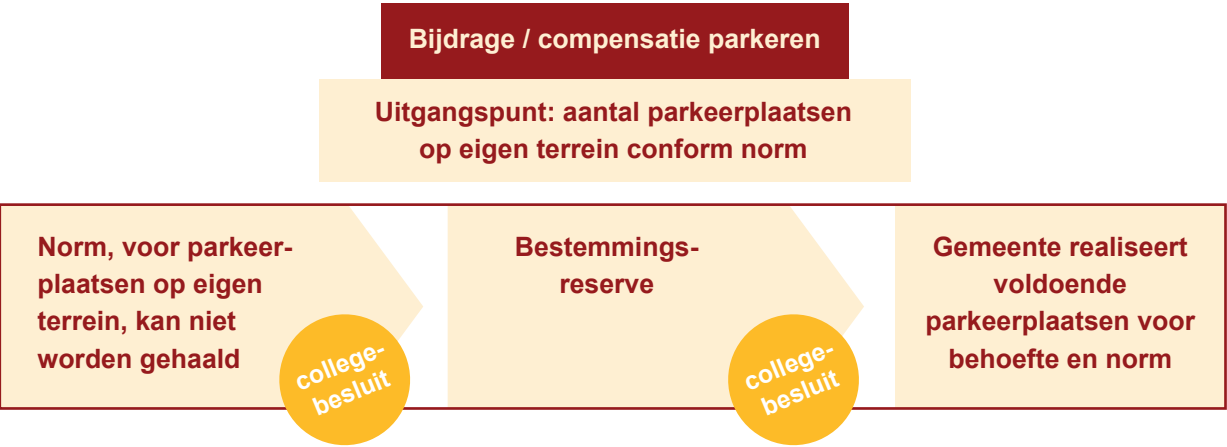
De gemeente Buren toetst alle bouwinitiatieven aan de landelijke en gemeentelijke parkeernormen. Hieruit vloeit voort dat initiatiefnemers verplicht zijn om de benodigde parkeervoorzieningen op eigen grond te realiseren. In sommige gevallen is dat ruimtelijk gezien niet mogelijk.

In dergelijke gevallen kan een initiatiefnemer met een ruimtelijke onderbouwing het college van burgemeester en wethouders verzoeken om te besluiten van het beleid af te wijken. De initiatiefnemer kan daarna de verplichting voor het zelf realiseren van de benodigde parkeervoorzieningen ‘verleggen’ naar de gemeente door een bijdrage te voldoen aan de gemeente.

Deze bijdrage wordt in de bestemmingsreserve “Kostenverhaal en financiële bijdragen” gestort. De gemeente kan van hieruit zelf zorgdragen voor de realisatie van de benodigde parkeervoorzieningen op het grondgebied van de gemeente.

De berekening en hoogte van deze bijdrage is opgenomen in bijlage 2.

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



Figuur 4: schematische weergave bijdrage parkeren

Voor deze bijdrage parkeren 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, binnen het plangebied te realiseren.
- 2. Indien uit ruimtelijke overwegingen blijkt dat hier niet aan kan worden voldaan, 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.
- 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 2.



3.2 Gebiedsoverstijgende kosten

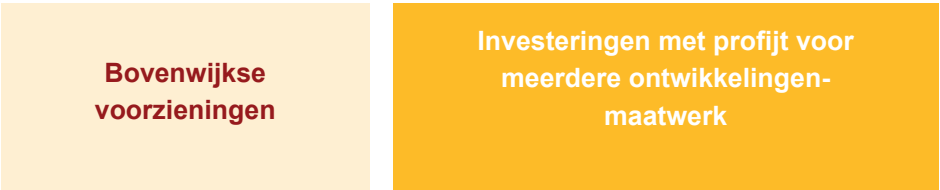
3.2.1. Bovenwijkse voorzieningen / investeringen

Per gebiedsontwikkeling kan de gemeente bepalen dat er een bijdrage wordt gevraagd voor investeringen die buiten het plangebied liggen, zogenaamde Bovenwijkse voorzieningen.

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut (artikel 6.2.5 Bro) waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald bouwplan en waarvan de kosten daarvoor niet geheel ten laste van dat bouwplan behoren te komen. Het gaat hierbij voornamelijk om infrastructurele werken en maatregelen.

Indien de gemeente dergelijke investeringen wil verhalen op een initiatiefnemer zal altijd per investering en per ontwikkeling getoetst moeten worden op drie criteria: *profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit*.

De expliciete toerekening van Bovenwijkse investeringen aan individuele ontwikkelingen is op dit moment niet aan de orde in de gemeente Buren. De gemeente heeft geen (grootschalige) investeringen op de planning welke (deels) toe te rekenen zijn aan individuele ontwikkelingen. Op het moment dat dit wel aan de orde is, zal het kostenverhaal worden verzekerd en hierover opnieuw worden besloten.



3.2.2. Sociale woningbouw

Het woonbeleid van de gemeente Buren houdt in dat van alle woningen die in de gemeente worden gerealiseerd, het sociale segment moet aansluiten bij het woningbouwprogramma dat geldt voor het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Een van de uitgangspunten is dat in elke nieuwe woningbouwontwikkeling, 40% van de nieuwbouw in het sociale huursegment moet worden gerealiseerd.

In beginsel wordt iedere initiatiefnemer (zowel gemeente als particuliere partij) verplicht om aan het voorgeschreven woningbouwprogramma voor het gebied waar de ontwikkeling plaats vindt te voldoen. Per gebied is 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 “Kostenverhaal en financiële bijdragen”. Deze bestemmingsreserve kan de gemeente inzetten om op andere locaties zorg te dragen dat sociale woningbouw wordt gerealiseerd. In bijlage 3 is de wijze van berekening van deze bijdrage opgenomen.

Voor het rekenvoorbeeld van de bijdrage sociale woningbouw (en onderstaande figuur) is het uitgangspunt dat tenminste 40% in de sociale huur moet worden gerealiseerd.



Figuur 5: schematische weergave bijdrage sociale woningbouw

Voor deze financiële bijdrage 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.
- 2. In beginsel wordt iedere initiatiefnemer verplicht om aan dit vastgestelde beleid te voldoen.
- 3. Indien uit ruimtelijke overwegingen blijkt dat op een bepaalde locatie sociale woningbouw niet past (stedenbouwkundig, voorzieningtechnisch etc.) of 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 40% 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.



3.2.3. Financiële bijdrage ter verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving

De gemeente wil investeringen doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de kwaliteit van wonen, werken, natuur, toerisme en recreatie. Deze investeringen hebben een positieve uitwerking op de waarde van bestaand vastgoed, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren vastgoed.

De gemeente doet hiervoor investeringen in de fysieke leefomgeving, op het gebied van leefbaarheid door het op peil houden van het voorzieningsniveau, in het verbeteren van de infrastructuur, in het verbeteren en versterken van de bijzondere natuurwaarden en de verbindingen daartussen en de beleving daarvan door de bewoners etc. De investeringen komen allen voort uit het (geactualiseerde) uitvoeringsprogramma van de gemeente Buren.

De gemeente vraagt hiervoor bij het aangaan van een anterieure overeenkomst een financiële bijdrage vanuit de gebiedsontwikkelingen, ruimtelijke initiatieven en bouwactiviteiten.

Deze bijdrage kon onder de Wro niet publiekrechtelijk (via een exploitatieplan) worden verhaald op derden. Deze bijdrage kan onder de Ow wel publiekrechtelijk via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan worden verhaald op derden.

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

Financiële bijdrage	Investeringen ter verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving € 5.000 per vrije sector woning, € 1.000 per sociale sector woning, € 2.500 per recreatiewoning, € 7,50 per m² bedrijfsterrein
----------------------------	--



3.3. 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 parkeren: - € 6.250 per parkeerplaats
Financiële bijdrage	Bijdrage sociale woningbouw - maatwerk o.b.v. rekenmodel
Financiële bijdrage	Bijdrage investeringen ter verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving - € 5.000 per vrije sector woning - € 1.000 per sociale sector woning - € 2.500 per recreatiewoning - € 7,50 per m² bedrijfsterrein
Kostenverhaal (private) ontwikkelingen	

Figuur 6: samenvatting kostenverhaal in de gemeente Buren



4. Inzet verhaalde kosten

De gemeente richt de bestemmingsreserve “Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen” in voor de bijdragen die door gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven worden betaald voor de investeringen en kosten van de:

- bijdrage parkeren;
- bijdrage sociale woningbouw
- bijdrage verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving.

De bijdrage verloopt via de gemeentelijke grondexploitatie of via een met de derden gesloten overeenkomst. Deze bijdrage vindt plaats op de balans van de gemeente conform de voorschriften van de Commissie Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV).

De aanwending van de bestemmingsreserve “Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen” kan slechts plaatsvinden aan de hand van een raadsbesluit. De aanwending ziet toe op de investeringen zoals beschreven in hoofdstuk 3.

De in hoofdstuk 3 beschreven investeringen betreffen geen limitatieve opsomming, maar zijn wel een concrete indicatie van de investeringen die de gemeente als ambitie heeft. Aan ieder raadsvoorstel tot onttrekking uit de bestemmingsreserve wordt een marktconforme raming van de kosten gekoppeld, die door of in opdracht van de gemeente is gemaakt.



Figuur 7: schematische weergave bestemmingsreserve “Kostenverhaal en financiële bijdragen”







5. Evaluatie en monitoring

Eens per vier jaar zal dit programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen” 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 dit programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen”. Als dit aan de orde is, zal dit weer via een raadsbesluit worden vastgelegd.

Voorts wordt ten aanzien van de bestemmingsreserve “Kostenverhaal en financiële bijdragen” jaarlijks, met de vaststelling van de jaarrekening, inzicht gegeven in de bij- en afschrijvingen van deze bestemmingsreserve.



6. Bijlagen

1. Toelichting begrippen, typen kosten / investeringen
2. Bijdrage parkeren
3. Bijdrage sociale woningbouw
4. Investeringen en bijdrage verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving



Bijlage 1: Toelichting begrippen, typen kosten / investeringen

In deze begrippenlijst staan de op dit programma van toepassing zijnde artikelen uit de Wro en Bro en daarnaast de artikelen uit de Ow en Ob.

Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij/initiatiefnemer over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro en artikel 13.13 Ow.

Bovenplanse kosten (Wro)

De Wro biedt de mogelijkheid (art. 6.13 lid 7) om bovenplanse kosten te verevenen tussen locaties, dus tekorten en overschotten te verrekenen tussen verschillende exploitatiegebieden waartussen een ruimtelijke-functionele relatie bestaat (bijvoorbeeld wonen met wonen, bedrijven met bedrijven, e.d.). In de Ow komt dit begrip niet meer terug, maar valt dit onder de financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Wro) en financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Ow)

Vrijwillige (art. 6.24 lid 1 onder a Wro) en eveneens vrijwillig maar ook deels publiekrechtelijk afdwingbare (afdeling 13.7 Ow) bijdragen voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en openbare sportvoorzieningen.

Artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald) Ob

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

a. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;

b. aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:

- 1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
- 2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;

c. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;

d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;

e. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:

1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en

2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en

f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.

2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

Bovenwijkse voorziening

Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) waarvan meer dan één exploitatiegebied profijt heeft (artikel 6.13 lid 6 Wro). De term 'voorziening' wordt in de Ow vervangen door 'werken, werkzaamheden en maatregelen'.

Exploitatieplan (Wro) en kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)

Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Onder de Ow wordt het exploitatieplan vervangen door de 'kostenverhaalregels', die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de 'kostenverhaalvoorschriften' die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Gebiedseigen en gebiedsoverstijgende 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 cq. nadeelcompensatie.

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).

De **gebiedsoverstijgende kosten** zijn kosten, die nodig zijn voor of toe te rekenen zijn aan meerdere plangebieden. Onder de gebiedsoverstijgende kosten vallen de kosten voor bovenwijkse investeringen, financiële bijdrage sociale woningbouw en financiële bijdrage ter verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving.

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 6.13 lid 6 Wro en artikel 13.11 lid 1 Ow.

Profijt

De nieuwe ontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, werkzaamheden en maatregelen.

Toerekenbaarheid

Er moet een causaal verband zijn tussen de activiteit en de investering.

Proportionaliteit

Indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

Regeling plankosten exploitatieplan

Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999 met regels over de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan. Deze regeling geldt onder de Wro. Na de inwerkingtreding van de Ow staan de regels over plankosten in hoofdstuk 13 Or.

Bijlage 2: bijdrage kosten / compensatie, parkeren

Bijlage 2: Bijdrage kosten / compensatie, parkeren

Parkeren		
Aanlegkosten	€	4.000
Onderhoud	€	1.000
Grondkosten (gemiddeld 25 m²)	€	1.250
Totaal per parkeerplaats	€	6.250



Bijlage 3: bijdrage sociale woningbouw

Bijlage 3: bijdrage sociale woningbouw

Bijdrage indien in een gebiedsontwikkeling de norm van sociale woningbouw niet (volledig) wordt gerealiseerd:

(Gemiddelde grondopbrengst per m2 bvo gerealiseerd programma -/- gemiddelde grondopbrengst normatief programma) x het te compenseren bvo sociaal

Norm: 40% sociale, 40% middeldure en 20% dure woningbouw in elk regulier nieuwbouwproject

Hierbij wordt uitgegaan van onderstaande gemiddelde normatieve oppervlaktes en grondwaardes:

	<i>gemiddelde VON- prijs per woning</i>	<i>gemiddeld woning- oppervlak in bvo</i>	<i>gemiddelde VON- prijs per m2 bvo</i>	<i>gemiddelde grond- quote per m2 bvo</i>	<i>gemiddelde grond- waarde per m2 bvo</i>
sociale huurwoning		70 m2			€ 200
gemiddeld middeldure koop *	€ 406.400	127 m2	€ 3.200	30%	€ 793
gemiddelde dure koop *	€ 594.000	180 m2	€ 3.300	30%	€ 818

* Op basis van analyse van recente transacties in de gemeente Buren. Genoemde bedragen kunnen periodiek worden geactualiseerd.

REKENVOORBEELD

40 woningen, gedifferentieerd volgens onderstaand schema, dus zonder 40% sociale huurwoningen

		<i>aantal</i>	<i>bvo</i>	<i>bvo totaal</i>	<i>€/m2 bvo</i>	<i>grondwaarde</i>
Programma volgens plan	80% middelduur	32	127	4.064	€ 793	€ 3.224.331
	20% duur	8	180	1.440	€ 818	€ 1.178.182
		40		5.504		€ 4.402.512
						gemiddelde grondwaarde programma plan
						€ 800 "B"
Programma volgens de norm		<i>aantal</i>	<i>bvo</i>	<i>bvo totaal</i>	<i>€/m2 bvo</i>	<i>grondwaarde</i>
	40% sociale huur	16	70	1.120 "C"	€ 200	€ 224.000
	40% middelduur	16	127	2.032	€ 793	€ 1.612.165
	20% duur	8	180	1.440	€ 818	€ 1.178.182
		40		4.592		€ 3.014.347
						gemiddelde grondwaarde programma norm
						€ 656 "A"

Bijdrage niet realiseren norm sociale woningbouw: $(B - A) * C = (\text{€ } 800 - \text{€ } 656) * 1.120 \text{ m}^2 =$ € 160.653 totaal
 € 10.041 per niet gerealiseerde sociale woning

Bijlage 4: investeringen in ontwikkelingen ter verbetering kwaliteit leefomgeving

Bijlage 4a: investeringen in ontwikkelingen ter verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving

Omschrijving / thema	beschrijving / toelichting investeringen
Laanbeplanting historische wegen en N230	N320, Langs historische wegen over een lengte van 20 km aan weerszijden van de weg.
Aanleg groene buffers	Aanleg groene buffers tussen de kernen ter voorkoming van het aan elkaar groeien van de kernen.
Recreatief fietspadennetwerk	Aanleg fietspad Hogeweg Lienden, fietspad Erichemsweg Erichem, Wandel- en fietsroute van Het Binnen naar Oude Rijndijk. Afwaarderen wegen, verbetering ontsluiting tussen de kernen en buitengebied door de aanleg van recreatieve fietsroutes
Ontwikkeling landgoederen	Landgoederen, bossen, ruime erven of groene kavels
Aanleg van picknickplaatsen en uitkijkposten	Uitkijktorens en picknickplaatsen
Groen (thema gezondheid en biodiversiteit)	Ecologisch bermbeheer. Biodivers bermbeheer ipv standaard bermbeheer. Aanleggen van kruidenrijke bermen.
Groen (thema gezondheid en biodiversiteit)	Investeren op hoofdgroenstructuur in samenhang met bermen, oevers en singels, aanleggen van biodiverse plantvakken binnen de kernen
Spelen (thema inclusieve samenleving)	Combinatie van spelen en bewegen in bestaande speeltuinen (openbare ruimte ontmoetingsplaats laten zijn).
Riolering (thema duurzaamheid)	Verdere vergroening van kernen om te beschermen tegen wateroverlast, droogte en hittestress
Verkeer (1e inventarisatie onder inwoners GVVP)	Verbreiding 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)	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
Groen (thema gezondheid en biodiversiteit)	Investeren op hoofdgroenstructuur in samenhang met bermen, oevers en singels, aanleggen van biodiverse plantvakken binnen de kernen
Spelen (thema inclusieve samenleving)	Combinatie van spelen en bewegen in bestaande speeltuinen (openbare ruimte ontmoetingsplaats laten zijn).
Riolering (thema duurzaamheid)	Verdere vergroening van kernen om te beschermen tegen wateroverlast, droogte en hittestress
Verkeer (1e inventarisatie onder inwoners GVVP)	Verbreiding 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)	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

