



Bijlagen Programma Kostenverhaal Gemeente Heusden 2026

datum: 1 januari 2026

INHOUD

1.	Toepassing van het Programma Kostenverhaal	4
2.	Werkwijze voor initiatieven.....	6
3.	De systematiek: onderbouwing van gebiedsoverstijgende tarieven	8
4.	De systematiek: concrete vertaling in de gemeente Heusden	16
5.	De systematiek: bijdrage sociale woningbouw	24
6.	Investeringslijst maatregelen	29
7.	Relevante wetsartikelen en kostensoortenlijst.....	34

1. Toepassing van het Programma Kostenverhaal

In het Programma Kostenverhaal leggen we vast welke kosten we doorberekenen aan nieuwe (ruimtelijke) initiatieven. De gemeente verhaalt de kosten van nieuwe ontwikkelingen op de initiatiefnemers. Deze bijlage geeft een toelichting op de werkwijze en de systematiek in Heusden.

Voor wie is dit programma?

Dit programma is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij de realisatie van een nieuw bouwplan dat niet past in het omgevingsplan en waarover nog geen anterieure overeenkomst is gesloten met de gemeente. Zowel voor de initiatiefnemer, als voor de gemeentemedewerkers die het initiatief begeleiden.

Wat is de status van dit programma?

Dit programma heeft een verplichtend karakter, dit betekent dat het programma voorwaarden bevat die de gemeente hanteert om te beoordelen of ze meewerkt aan deze nieuwe bouwplannen.

Zo nodig actualiseren we het programma. Een actualisatie kan tot gevolg hebben dat bedragen en de werkwijze worden aangepast. Dit heeft geen gevolgen voor reeds getekende overeenkomsten.

Wat is een initiatief?

We spreken van een initiatief dat valt onder dit Programma Kostenverhaal als:

- Je wilt bouwen, verbouwen, of bijvoorbeeld je bedrijfsactiviteiten wilt vergroten én
- Daarmee sprake is van een 'bouwactiviteit' én
- Deze bouwactiviteit past niet binnen het omgevingsplan.

In dat geval is een ruimtelijk besluit nodig om een 'planologische maatregel' vast te stellen. Onder de Omgevingswet zijn dit, voor de gemeente, een nieuw omgevingsplan en een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De gemeente verhaalt de kosten die zij maakt op de initiatiefnemer van dit bouwplan.

Een "initiatief" is een nieuwe 'bouwactiviteit' die niet past binnen het geldende omgevingsplan en waarvoor de gemeente een 'planologische maatregel' moet nemen.

Het kan bijvoorbeeld gaan om de bouw van een woning, een bedrijfsgebouw of de uitbreiding van uw bedrijfsactiviteiten. Hieronder geven we aan wat we verstaan onder een 'bouwactiviteit' (art. 8.13 Ob):

Wonen:

- De bouw van één of meer woningen;
- De uitbreiding van een bestaand gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen waarbij de functie verandert in wonen, mits het tenminste tien woonfuncties betreft.

Andere gebouwen:

- De bouw van één of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- De uitbreiding van een bestaand gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen naar een kantoorfunctie, winkelfunctie of bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse, mits de gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;

Wanneer vallen initiatieven niet onder dit Programma Kostenverhaal?

Alle bouwmogelijkheden of functiewijzigingen die toegestaan zijn op basis van het omgevingsplan zijn géén

initiatief dat onder dit programma valt. Dit betekent dat wij hiervoor geen bijdrage vragen. U bent hiervoor mogelijk wel leges verschuldigd.

Dit onderscheid sluit aan bij de Omgevingswet: omgevingsplanactiviteiten (OPA's) die binnen het omgevingsplan passen, vallen niet onder kostenverhaal. Alleen voor initiatieven die een wijziging van het omgevingsplan nodig maken of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereisen en leiden tot een ruimtelijk besluit, kan kostenverhaal aan de orde zijn.

Kleine ingrepen die geen 'bouwactiviteit' zijn als bedoeld in dit programma, zoals de bouw een schuurtje, tuinhuisje, dakkapel of erker komen niet in aanmerking voor kostenverhaal ook al zijn deze in strijd met het omgevingsplan. Mogelijk heeft u wel een vergunning nodig of geldt een meldingsplicht. Wellicht bent u hiervoor leges verschuldigd. Vragen hierover kunt u stellen aan de gemeente Heusden of bezoek onze website en zoek op "leges" voor de meest actuele legesverordening.

2. Werkwijze voor initiatieven

Als u op eigen initiatief iets wilt bouwen in de gemeente Heusden hanteren wij een vaste werkwijze. Deze werkwijze is erop gericht om iedereen op een gelijke manier te behandelen. In dit hoofdstuk lichten we het proces toe.

2.1 *Werk uw initiatief uit*

Wij staan open voor alle initiatieven, maar kunnen helaas niet aan alle initiatieven meewerken. Om te beginnen moet uw initiatief voldoen aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat wil zeggen dat uw initiatief moet voldoen aan het gemeentelijk beleid en de geldende wetten en regels, denk bijvoorbeeld aan milieuhinder en benodigde waterberging. Afhankelijk van uw situatie kan het zijn dat u rekening moet houden met bijvoorbeeld landschappelijke inpassing, beeldkwaliteitseisen of welstandscriteria. Wij vragen u om een zogenaamde ‘motivering’.

Voor het indienen van uw initiatief raden wij u aan om een deskundige te raadplegen voor advies. Deze deskundige stelt later de motivering of de planologische maatregel voor u op, omdat dit veel technische en stedenbouwkundige aspecten bevat.

2.2 *Dien uw initiatief in en vraag om een principebesluit*

Als u uw initiatief door de gemeente wilt laten beoordelen kan uw initiatief direct op de website van de gemeente worden ingediend. Dit kan via de link <https://www.heusden.nl/mijn-loket/principeverzoek>. Een andere mogelijkheid is eerst contact opnemen met de gemeente om mee te denken.

Aan de beoordeling van een initiatief door de gemeente zijn wel kosten verbonden. Voor de behandeling van uw initiatief vraagt de gemeente startleges (conform de Legesverordening). Blijkt echter dat uw initiatief van dusdanige omvang is dat wij extra ambtelijke inzet verwachten die niet binnen de leges vallen, komen we bij u terug voor een intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst zorgt ervoor dat de ambtelijke kosten van de gemeente gedekt zijn totdat de anterieure overeenkomst is gesloten.

Voor initiatieven die niet geheel aan de regels van het omgevingsplan voldoen is een principeverzoek de meest voor de hand liggende keuze. Het principeverzoek is gericht op een eerste ambtelijke beoordeling van de haalbaarheid van een verzoek. Onze medewerkers beoordelen uw initiatief en leggen het initiatief voor aan het college van burgemeester en wethouders. Het college neemt uiteindelijk een principebesluit of wij wel of niet aan uw initiatief meewerken.

Een positief principebesluit van het college betekent niet automatisch dat uw initiatief met zekerheid doorgaat. Het ruimtelijk besluit over de planologische maatregel (zie 2.5 Ruimtelijke procedure) moet namelijk nog worden genomen. Dit is een bevoegdheid die, afhankelijk van het ingediende plan, bij het college of bij de gemeenteraad ligt. Daarnaast moet bij de verdere uitwerking blijken dat het kostenverhaal kan worden geborgd. Dit is een wettelijke voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan uw initiatief. Wel zullen wij ons best doen om uw initiatief mogelijk te maken. Wij begeleiden de procedure en motiveren deze als dit nodig is bij behandeling in het college of de gemeenteraad of bij eventuele beroepsprocedures. Deze inspanningsverplichting leggen we ook vast in een overeenkomst. Dit betekent niet dat u als initiatiefnemer niets meer hoeft te doen. U moet namelijk een concept verzoek indienen met de motivering over uw initiatief en de bijbehorende onderzoeken en andere stukken.

2.3 *Kaderstelling gemeenteraad*

Als het college van Burgemeester en Wethouders beslist dat de gemeente daadwerkelijk voornemens is om medewerking te verlenen aan een initiatief, dan neemt zij hiervoor een positief principebesluit. Voor kleinere initiatieven is dit het moment waarop de initiatiefnemer kan besluiten om een aanvraag omgevingsvergunning of een wijziging van het omgevingsplan in te dienen.

Bij grotere en/of complexe projecten is een besluit van de gemeenteraad voor de kaderstelling de eerstvolgende stap in het proces. Bij dergelijke projecten sluit de gemeente voor de tijdsbesteding vanaf principebesluit tot anterieure overeenkomst in beginsel eerst een intentieovereenkomst met u als initiatiefnemer. De intentieovereenkomst ziet toe op de periode tot aan de vaststelling van een planvisie en kaderstelling door de gemeenteraad.

2.4 We leggen de afspraken vast in een anterieure overeenkomst

Na een positief principebesluit van het college, of van de Raad in het geval van grote projecten, gaan we met u aan tafel om uw plannen in detail door te nemen. Naast eventueel de eerder genoemde intentieovereenkomst stellen we inhoudelijke kaders en eisen aan uw initiatief, bijvoorbeeld welstandseisen of beeldkwaliteit. Ook stelt de gemeente eisen aan het woningbouwprogramma. Wij denken met u mee over mogelijkheden om duurzaam te bouwen en maken bespreekbaar hoe uw initiatief een bijdrage kan leveren aan de gemeentelijke ambities.

Tot slot maken we afspraken over de kosten die de gemeente moet maken voor uw initiatief. Naast de ambtelijke kosten van de gemeente zijn dit bijvoorbeeld kosten voor de aansluiting van uw initiatief op bestaande wegen of de kosten van de afvoer van (afval)water. Afhankelijk van uw initiatief bent u ook één of meerdere fondsbijdragen verschuldigd. Dit noemen we het doorrekenen van kostenverhaal en financiële bijdragen. Deze financiële afspraken resulteren in de exploitatiebijdrage die u als initiatiefnemer aan de gemeente verschuldigd bent. In sommige gevallen moet u ook nog nadeelcompensatie betalen als gevolg van uw initiatief (lees meer over de exploitatiebijdrage in hoofdstuk 3).

Alle afspraken over uw initiatief leggen we vast in een anterieure overeenkomst. Anterieur wil in dit geval zeggen: voorafgaand aan het ruimtelijk besluit. In deze overeenkomst leggen we samen met u de afspraken over uw initiatief duidelijk vast. Pas daarna starten we de ruimtelijke procedure die leidt tot het ruimtelijk besluit (zie 2.5 Ruimtelijke procedure).

Als de gemeente en initiatiefnemer er niet in slagen een anterieure overeenkomst te sluiten, dan blijft alleen het publiekrechtelijk kostenverhaal over als mogelijkheid. Het kostenverhaal wordt dan vastgelegd in de kostenverhaalsregels van de BOPA of het gewijzigd Omgevingsplan. Dit is een zwaar juridisch instrument dat we liever niet inzetten. Indien het onvoldoende mogelijk blijkt om met de kostenverhaalregels kosten te verhalen, de gemeente niet bereid is om dit tekort te subsidiëren en er zijn geen subsidies beschikbaar om dit tekort te dekken, dan is het plan zonder anterieure overeenkomst eigenlijk economisch niet haalbaar en moet het dus geweigerd worden. Onze voorkeur gaat uit naar een (anterieure) overeenkomst met goede en heldere afspraken voor beide partijen.

2.5 Ruimtelijke procedure

Na het opstellen van de anterieure overeenkomst kan, al dan niet met tussenkomst van een besluit tot kaderstelling, door de initiatiefnemer besloten worden om een concept aanvraag omgevingsvergunning of een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen.

Wij beoordelen de inhoud van de ruimtelijke procedure en stemmen eventuele op- en aanmerkingen direct af met u als initiatiefnemer of het door u ingehuurd adviesbureau. De gemeente doorloopt voor de ruimtelijke procedure de volgende fasen: het ontwerp, de vaststelling en (eventueel) beroep.

In de basis geldt dat de anterieure overeenkomst is ondertekend voorafgaand aan het opstarten van de procedure “ter inzage leggen van een ontwerp omgevingsvergunning of ontwerpwijziging omgevingsplan”. Hiervan kan enkel worden afgeweken als hier naar oordeel van de gemeente aanleiding voor is.

3. De systematiek: onderbouwing van gebiedsoverstijgende tarieven

Op basis van dit Programma Kostenverhaal en financiële bijdrage (hierna: Programma) rekent de gemeente Heusden investeringen in gebiedsoverstijgende openbare infrastructuur en voorzieningen door aan nieuwbouwplannen. In deze bijlage wordt ingegaan op de verschillende bestedingssoorten en de wettelijke titels waarmee deze kunnen worden doorberekend. Daarnaast wordt toegelicht welk beleid gemeenten moeten vastleggen om kostenverhaal mogelijk te maken. Tot slot wordt uitgelegd hoe de gemeente Heusden dit beleid concreet heeft uitgewerkt in het Programma, inclusief de bijbehorende onderbouwing.

3.1 Plangebonden kosten (kosten gerelateerd aan het initiatief)

De kosten die direct gerelateerd zijn aan een initiatief brengen wij altijd volledig in rekening bij de initiatiefnemer. We maken onderscheid tussen planeigen kosten en bijkomende kosten. Hierbij is het belangrijk te weten dat de gemeente kan weigeren om mee te werken aan een initiatief als de initiatiefnemer niet in staat blijkt deze kosten te dragen.



Planeigen kosten
Alle kosten

Planeigen/fysieke kosten

De kosten die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Denk bijvoorbeeld aan uw aansluiting op de riolering, de aanleg van parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg. Of bij grotere ontwikkelingen de openbare ruimte en infrastructuur. Wij brengen altijd alle werkelijke kosten die wij maken bij u in rekening.

Dit geldt ook voor gebieden waar we deze kosten al hebben gemaakt met het oog op nieuwe ontwikkelingen.

Bij grotere gebiedsontwikkelingen kan het zijn dat de planeigen kosten betrekking hebben op meerdere initiatieven. In dat geval spreken we van een complex: een afgebakend gebied waarbinnen een samenhangende ontwikkeling plaatsvindt. Kosten binnen dit complex die verband houden met uw initiatief brengen wij naar verhouding in rekening. Denk bijvoorbeeld aan een noodzakelijke rotonde of waterberging.



Plankosten
Farfaitair / maatwerk

Plankosten (ambtelijke inzet)

De plankosten omvatten onder andere kosten voor projectmanagement, contractvorming en aanpassing van omgevingsplannen. Voor het vooroverleg en het principeverzoek worden in beginsel leges gevraagd. Deze worden bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst echter verrekend met de kostenverhaalsberekening. Hiermee voorkomen we een dubbele heffing op werkzaamheden.

De kostenberekening hiervoor gebeurt over het algemeen op basis van de Omgevingsregeling, deze voorziet in forfaitaire bedragen voor enkele soorten plannen. Voor overige plannen kan de plankostenscan worden gebruikt of een maatwerk berekening.

We brengen voor de behandeling en begeleiding van een initiatief onze plankosten in rekening:

- Bij grotere initiatieven stellen we een plankostenraming op aan de hand van een rekenmodel. Daarmee schatten we vooraf de benodigde uren voor ambtelijke inzet;
- In principe zijn de plankosten forfaitair. Dit geeft initiatiefnemers zekerheid: achteraf worden geen extra uren in rekening gebracht. Bij grotere projecten met aanzienlijke afwijkingen of extra ambtelijke inzet kan hiervan worden afgeweken. In dat geval worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het verhalen van de werkelijk gemaakte kosten.
- De plankosten dekken de ambtelijke inzet voor het toetsen van het initiatief/plan en de begeleiding van de ruimtelijke procedure (btw niet van toepassing). De bij het principeverzoek geheven startleges worden verrekend met de plankosten die via de anterieure overeenkomst in het kostenverhaal worden betrokken; zo betaalt de initiatiefnemer niet dubbel. De gemeente evalueert deze werkwijze periodiek om te waarborgen dat de ambtelijke inzet gedekt kan worden uit het kostenverhaal.

De bijdrage dekt de ambtelijke inzet voor het toetsen van het initiatief/plan en de begeleiding van de ruimtelijke procedure, waarbij btw niet van toepassing is. Dit bedrag is aanvullend op de startleges voor beoordeling van een initiatief/principeverzoek. De gemeente evalueert deze werkwijze periodiek om te

waarborgen dat de ambtelijke inzet gedekt kan worden uit het kostenverhaal. Het staat de gemeente uiteraard vrij om hierover aparte afspraken te maken met de initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst.

Nadeelcompensatie

Een plan kan schade veroorzaken bij omliggende eigendommen. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding bij rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat om schade die het normale maatschappelijke of bedrijfsrisico overstijgt en iemand onevenredig zwaar treft. Schadeoorzaken die in aanmerking komen voor nadeelcompensatie zijn limitatief opgesomd in de Omgevingswet. Op grond van een overeenkomst brengt de gemeente deze kosten bij de initiatiefnemer in rekening.

3.2 Gebiedsoverstijgende kosten (kosten die uw initiatief overstijgen)

Gebiedsoverstijgende kosten is een verzamelbegrip voor de drie bestedingstypen in de Omgevingswet die nut hebben voor meerdere exploitatiegebieden:

- Bovenwijkse voorzieningen (afd. 13.6 Ow);
- Financiële bijdragen (art. 13.22 Ow);
- Financiële bijdrage in omgevingsplan (art. 13.23 en art. 13.24 Ow).

De gemeente Heusden hanteert twee soorten gebiedsoverstijgende kosten. De bovenwijkse voorziening en de financiële bijdrage. In onderstaande figuren is dit kort toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de concrete vertaling gemaakt naar de tarieven: welke bijdragen kunt u verwachten en hoe komen we tot deze bedragen.



Bovenwijkse
*Bijdrage per won
of per m² BVO*

Bovenwijkse voorzieningen ('regulier' kostenverhaal afdeling 13.6 Ow)

Wanneer de gemeente investeringen doet waarvan de kosten binnen de kostensoortenlijst (Bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit) vallen, en meerdere ontwikkellocaties profiteren van deze investeringen, spreken we van bovenwijkse voorzieningen. Bij bovenwijkse kosten kan gedacht worden aan een rondweg of andere grotere ingrepen in de openbare ruimte die gerealiseerd worden vanwege specifieke ontwikkellocaties maar ook profijtelijk zijn voor andere delen van de gemeente.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de toerekening van investeringen de PTP-criteria:

1. **Profijt:** de betrokken locaties moeten aantoonbaar baat hebben bij de investering.
2. **Causaliteit:** de investering is een direct gevolg van de gebiedsontwikkeling en zou niet zonder deze ontwikkeling plaatsvinden.
3. **Proportionaliteit:** de kosten worden naar evenredigheid toegerekend aan de betrokken locaties.



Financiële bijdrage
*Bijdrage per won
of per m² BVO*

Financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow)

De financiële bijdrage is bedoeld voor investeringen die profijtelijk zijn voor meerdere ontwikkellocaties, maar niet door deze locaties worden veroorzaakt. Het bovenstaand uitgelegde criterium 'causaliteit' ontbreekt. Hoewel deze bijdragen vaak overeenkomen met bovenwijkse voorzieningen, ligt het verschil in de aard van de investeringen. Deze investeringen worden door de gemeente uitgevoerd zonder directe koppeling aan concrete nieuwbouwplannen en zijn gericht op de algehele verbetering van de fysieke leefomgeving.

Voorbeelden hiervan zijn recreatieve voorzieningen of een rondweg die niet specifiek voortvloeit uit een bepaalde ontwikkellocatie. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om financiële bijdragen af te dwingen. Deze vallen buiten het reguliere kostenverhaal.

Daarnaast hanteert de gemeente Heusden nog twee andere financiële bijdrages: sociale woningbouw en de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de volgende kaders zijn op hoofdlijnen doel en inhoud toegelicht.



Bijdrage Sociaal

Bijdrage bij niet halen 30% norm

Financiële bijdrage Sociale woningbouw

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 30% sociale huurwoningen te bouwen. Nieuwe woningbouwinitiatieven met minder dan 30% sociale huur doen een verplichte bijdrage aan het fonds voor sociale woningbouw. De bijdrage wordt bepaald op basis van het verschil in grondprijs tussen de sociale huurwoning en de grondprijs van het object wat ten koste van deze sociale huurwoning wordt gerealiseerd door de initiatiefnemer. Met de gelden uit deze bijdrage kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar.



Kwaliteitsverbetering landschap

Bijdrage of eigen terrein invulling

Financiële bijdrage Kwaliteitsverbetering landschap

De provincie Noord-Brabant heeft samen met de gemeenten in de regio Noordoost een Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. Hierin is afgesproken dat bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen, in het buitengebied, de kwaliteitsverbetering altijd van toepassing is. Door middel van deze regeling kan de gemeente, indien de ontwikkelende partij niet kan realiseren binnen de eigen ontwikkeling, een bijdrage ten behoeve van landschapsversterking vragen.

3.3 Juridische kaders voor kostenverhaal

Gemeenten zijn niet vrij om ongelimiteerd kosten door te rekenen aan nieuwbouwplannen. De reikwijdte en omvang van de door te rekenen kosten varieert per spoor en instrument. Hieronder worden eerst de verschillende sporen en instrumenten opgesomd. Vervolgens zijn de nodige randvoorwaarden uiteengezet en ten slotte is de reikwijdte geduid van gebiedsoverstijgende kosten die doorberekend mogen worden.

Sporen en instrumenten om kosten door te rekenen

De verschillende criteria per spoor en instrument worden schematisch weergegeven in onderstaande tabel en vervolgens tekstueel toegelicht.

Spoor/instrument om kosten door te rekenen	Criteria	Begrenzing contractsvrijheid
Publiekrechtelijk		- Zorgvuldige belangenafweging en geen misbruik van bevoegdheid. - Onderhouds- en exploitatiekosten mogen niet worden verhaald (behalve tekort openbare parkeergarages). - Bijdragen moeten altijd gebaseerd zijn op concrete kosten die de gemeente maakt (dit om baatafoming te voorkomen).
Kostenverhaalsregels met tijdvak	- Binnen kostensoortenlijst (bijlage IV bij artikel 8.15 Ob). - P/t/p.	
Kostenverhaalsregels zonder tijdvak	- Binnen kostensoortenlijst (bijlage IV bij artikel 8.15 Ob). - P/t/p.	
Afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan	- Wel binnen categorieën kosten art. 8.21 Ob. - Functionele samenhang. - Proportionaliteit.	
Privaatrechtelijk		
Anterieure overeenkomst	- Binnen en buiten kostensoortenlijst. - Ruimere categorieën kosten dan in art. 8.21 Ob. - Functionele samenhang. - Proportionaliteit.	

Privaatrechtelijk spoor:

Het resultaat van het privaatrechtelijk spoor is een anterieure overeenkomst. Hierin wordt een bijdrage afgesproken voor de kosten die publiekrechtelijk afdwingbaar zijn op basis van de Ow. en vaak ook meer. De financiële bijdrage kent een minder strak keurslijf en mag iets ruimer zijn.

Publiekrechtelijk spoor:

Via dit spoor kunnen kosten worden doorberekend zonder noodzaak voor een anterieure overeenkomst. De

publiekrechtelijke instrumenten zijn:

- 'Regulier' kostenverhaal:
 - Kostenverhaalsregels/-voorschriften met tijdvak in omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit (Ow);
 - Kostenverhaalsregels zonder tijdvak in omgevingsplan (Ow);
- Afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan (Ow).

Grens publiek en privaat spoor: onderhouds- en exploitatiekosten niet verhaalbaar

De Ow is op dit punt niets veranderd ten opzichte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de kamerbehandeling van de Wro is een duidelijke grens getrokken: financiële bijdragen voor gebruik of beheer (dus instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten) mogen niet worden doorberekend, via welk spoor of instrument dan ook. Er is wel een uitzondering hierop: het ongedekte tekort van exploitatiekosten van openbare parkeergarages mogen wel worden verhaald, zowel publiek- als privaatrechtelijk.

Grens publiek en privaat spoor: baatafroming niet toegestaan

Onder de Omgevingswet is baatafroming niet toegestaan. Dat wordt niet alleen vastgelegd voor het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6) maar tevens voor de financiële bijdrage (afd. 13.7). Het besluit van 14 september 2022 tot wijziging van het Omgevingsbesluit (art. 8.21 en art. 8.22 Ob en bijbehorende Nota van Toelichting) schrijft namelijk voor dat gemeenten telkens de bestedingsdoelen van financiële bijdragen concreet maken, zodat baatafroming wordt uitgesloten.

Grens privaat spoor: begrenzing contractsvrijheid

Voor anterieure overeenkomsten geldt dat de contractsvrijheid van de gemeente beperkt wordt door zowel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur evenals redelijkheid en billijkheid op basis van het burgerlijk wetboek. Een gemeente moet gelet hierop bij het aangaan van een overeenkomst zorgvuldig de betrokken belangen wegen en mag haar bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan zij is toegekend (betaalplanologie is niet toegestaan). Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst is immers sprake van een zekere afhankelijkheid van de tegenpartij van de gemeente: zonder vaststelling van de planologische maatregel krijgt zij niet de mogelijkheid haar grond te bebouwen. De gemeente mag van deze situatie geen gebruik maken om een onredelijk hoge financiële bijdrage te vragen.

Criteria 'regulier' kostenverhaal: kostensoortenlijst & p/t/p-relatie

Via het 'regulier' kostenverhaal (dus kostenverhaalsregels/-voorschriften, met en zonder tijdvak afd. 13.6 Ow) mogen aan nieuwbouwplannen alleen die bestedingen worden doorberekend die voldoen aan de kostensoortenlijst (Bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit). Dit zijn: de waarde van grond en opstallen, de kosten van het vrijmaken, slopen en saneren ervan, de kosten van onderzoek en ambtelijke inzet ('plankosten'), nadeelcompensatie, de kosten van 'voorzieningen' (wegen, openbare ruimte, ondergrondse infrastructuur, parkeerplaatsen, gebouwen t.b.v. het openbaar vervoer of ondergrondse infrastructuur, gebouwde parkeervoorzieningen e.d.). Onder de kostensoortenlijst vallen dus niet de stichtingskosten (bouwkosten) van maatschappelijke gebouwen (sporthallen, cultuur- of buurthuizen, gezondheidszorg, onderwijs e.d.) of van betaalbare woningen.

Ook moeten deze bestedingen voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (p/t/p) :

- Profijt: het exploitatiegebied moet voordeel hebben van de besteding;
- Toerekenbaarheid: het exploitatiegebied geeft (mede) aanleiding om de besteding te realiseren (causaliteit);
- Proportionaliteit: als meerdere exploitatiegebieden profijt hebben van de besteding, moeten de kosten van deze besteding naar evenredigheid van het profijt worden verdeeld.

Criteria financiële bijdrage: functionele samenhang & proportionaliteit & past binnen categorieën

Via de nieuwe regeling publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage in het omgevingsplan én via de privaatrechtelijk af te spreken financiële bijdrage in anterieure overeenkomsten kunnen bestedingen worden doorberekend die voldoen aan mildere criteria: kosten mogen ook buiten de kostensoortenlijst vallen en het volstaat wanneer sprake is van ten minste een 'functionele samenhang', van proportionaliteit en wanneer ze passen binnen specifieke categorieën.

Functionele samenhang:

Er moet sprake zijn van een functionele samenhang tussen het betalend exploitatiegebied en de bestedingen.

Het begrip functionele samenhang is alleen een onduidelijke term. In het besluit van 14 september 2022 heeft de wetgever zich duidelijker dan voorheen uitgesproken over wat het onder 'functionele samenhang' verstaat (Nota van Toelichting art. 8.21 en art. 8.22 Ob, Besluit 14 september 2022, paragraaf 3.2.). Er is sprake van functionele samenhang in twee situaties:

- Er is sprake van profijt: het exploitatiegebied heeft profijt van de maatregelen, hetgeen op twee manieren aan de orde kan zijn:
 - De (toekomstige) bewoners en gebruikers van het betalende exploitatiegebied zullen redelijkerwijs gebruik kunnen maken van de maatregel, bijvoorbeeld van de te realiseren wegen en fietspaden;
 - De maatregelen hebben een positief uitstralingseffect op het exploitatiegebied, zoals bijvoorbeeld parken dat doen op de omgeving waarin ze liggen, of nieuwe wegen op de verkeersafwikkeling van hele wijken of zelfs de hele gemeente, of de sanering van verpauperde wijken op de leefbaarheid en bereikbaarheid van omliggende gebieden.
- Er is sprake van complementariteit in functies: zowel het betalende nieuwbouwplan als de maatregelen betreffen functies die in gemeentelijk beleid in samenhang worden gezien. De maatregelen zijn nodig om verliesgevend functies in bepaalde locaties te realiseren (bijv. sociale woningen), en het betalende plan betreft de winstgevend onderdelen van dezelfde functie (bijv. bouw van vrijemarktwoningen). Het betalende plan hoeft ruimtelijk gezien geen profijt te ondervinden van de bouw van sociale woningen elders, het volstaat met het feit dat beide functies in beleid in samenhang worden gezien. Financieel gezien profiteert de ontwikkelaar trouwens wel omdat hij geen of minder sociale woningen hoeft te realiseren. Maar het is geen voorwaarde dat er sprake is van financieel gewin. Een voorbeeld is dat nieuwe bedrijventerreinen een bijdrage wordt gevraagd om verpauperde bedrijventerreinen te revitaliseren, ook als de nieuwe bedrijventerreinen noch ruimtelijk noch financieel hiervan profiteren. Het volstaat dat beide functies (sociale en vrijemarktwoningen respectievelijk nieuwe en verpauperde bedrijventerreinen) in beleid in samenhang worden gezien.

Er is dus sprake van profijt óf complementariteit, opdat sprake is van een functionele samenhang. Er is dus geen noodzaak aan causaliteit (toerekenbaarheid) om te spreken van een functionele samenhang.

Proportionaliteit: noch het besluit 14 september 2022 noch de 'Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet' (april 2022) hebben het expliciet over de behoefte aan een proportionele toedeling van financiële bijdragen aan de verschillende exploitatiegebieden die profiteren van een investering. Wel heeft het genoemde besluit het over de noodzaak om gemeentelijke plannen evenredig te behandelen als de particuliere plannen (Besluit 14 september 2022, Nota van Toelichting, paragraaf 5.2.). Dit sluit ook aan bij de geest van het kostenverhaal in het algemeen: namelijk dat sprake is van proportionaliteit in de toedeling van kosten.

Past binnen categorieën: ten slotte moet de ontwikkeling/investering waarvoor de bijdrage wordt verlangd, vallen binnen één of meer van de 'categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald' die in het Besluit 14 september 2022 zijn vastgelegd (opgenomen in art. 8.21 Ob en toelichting in de Nota van Toelichting). Samengevat zijn dat investeringen:

- Ter verbetering van landschappelijke waarden (art. 8.21, lid 1 Ob, onder a);
- Ter vermindering van stikstofdepositie of bescherming en verbetering chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen (onder b);
- In infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijke of regionaal belang (onder c);
- In recreatievoorzieningen van de gemeentelijke of regionale groenstructuur (onder d);
- In sociale huur- of koopwoningen (onder e);
- In stedelijke herstructurering (onder f).

Dit betreft niet de kostensoortenlijst van regulier kostenverhaal (afd. 13.6 Ow / bijlage IV Ob). Privaatrechtelijk (art. 13.22 Ow) kunnen aanvullend afspraken worden gemaakt (bijv. over stichtingskosten van maatschappelijke voorzieningen of een vereveningsbijdrage voor middensegmentwoningen).

Onderscheid tussen 'regulier' kostenverhaal en financiële bijdrage

Volgens het Besluit van 14 september 2022 mogen kosten die onder het reguliere kostenverhaal vallen (afdeling 13.6 Ow) niet ook worden doorberekend als financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow). Alleen kosten die

niet voldoen aan de voorwaarden voor regulier kostenverhaal, maar wél passen binnen de categorieën van een financiële bijdrage, mogen optioneel via dat spoor worden verhaald. De wettelijke criteria voor beide vormen zijn hieronder samengevat.

Wettelijke criteria ‘regulier kostenverhaal’:

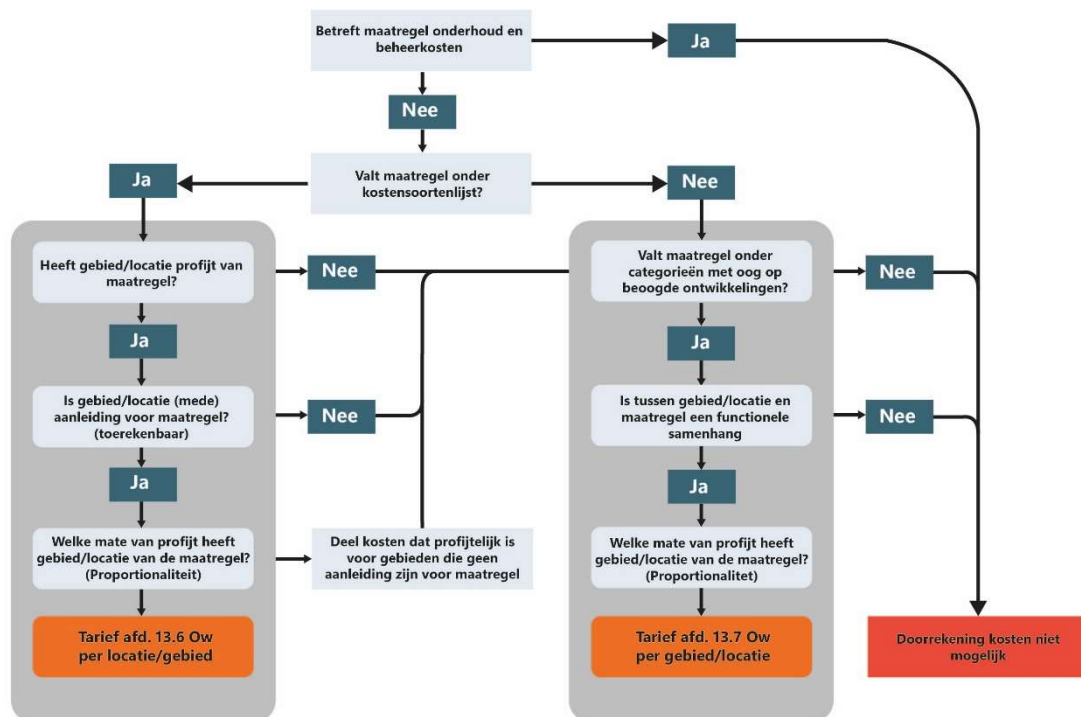
- Kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst; én
- Kosten moeten voldoen aan de p/t/p criteria.

Wettelijke criteria ‘financiële bijdrage’:

- Kosten voldoen niet aan een of meerdere van de criteria van het ‘regulier’ kostenverhaal; én
- Kosten passen binnen de categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald; én
- Kosten hebben een functionele samenhang met de betalende plannen; én
- Kosten voldoen aan het proportionaliteit-criterium.

Het is mogelijk dat dezelfde infrastructuur deels wordt verhaald via afdeling 13.6 Ow (voor zover deze voldoet aan de criteria voor verplicht kostenverhaal) en deels via afdeling 13.7 Ow (voor het niet-verplichte deel dat wel kwalificeert voor een financiële bijdrage). Dit is toegestaan, mits dezelfde kosten niet tweemaal bij hetzelfde plan in rekening worden gebracht. Met andere woorden: dubbele belasting moet worden voorkomen.

Om te bepalen welke van de twee categorieën van toepassing is op de investeringen is onderstaande beslisboom opgesteld.



Met welke plannen mogen welke bijdragen worden gecontracteerd?

In de Omgevingswet is een directe kostenverhaalplicht opgenomen (artikel 13.11 Ow): gemeenten zijn verplicht om plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen te verhalen op initiatiefnemers van aanvragen voor aangewezen activiteiten, zoals omschreven in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, tenzij deze kosten anderszins zijn verzekerd. De Omgevingswet biedt geen mogelijkheid om privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten over alle soorten kosten bij aanvragen die geen aangewezen activiteit betreffen.

Voor de verplicht te verhalen kosten (het ‘reguliere’ kostenverhaal: plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen) geldt onder de Omgevingswet dat uitsluitend mag worden gecontracteerd met aanvragers van

aangewezen activiteiten (artikel 8.13 Ob);

- Een uitzondering betreft de nadeelcompensatie (een soort plangebonden kosten), die in Ow (art. 13.3c, eerder bekend als planschade) een aparte, specifieke titel kent om te contracteren, ook met niet-aangewezen activiteiten;
- Financiële bijdragen mogen gecontracteerd worden over activiteiten die omschreven zijn in art. 8.20 Ob: dit zijn de activiteiten aangewezen in 8.13 Ob plus ook andere activiteiten:
- De bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - handelsreclame; of
 - recreatie; en
- Andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of
 - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Met aanvragen voor activiteiten die niet vallen onder artikel 8.13 Ob, maar wél onder artikel 8.20 Ob, mag een overeenkomst worden gesloten over een financiële bijdrage. Voor aanvragen die niet onder artikel 8.20 Ob vallen, geldt dat het sluiten van een overeenkomst over een financiële bijdrage onder de Omgevingswet niet is toegestaan. In onderstaand schema is samengevat welke kosten gecontracteerd mogen worden onder de Omgevingswet.

Soorten kosten	Aangewezen activiteiten	Niet-aangewezen activiteiten
Plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen ('regulier' kostenverhaal)	ja	nee
Planschade kosten	ja	ja
Financiële bijdrage	ja	Ja, mits aanvraag past in art. 8.20 Ob

Welke beleidsmatige onderbouwing voor gebiedsoverstijgende tarieven moet de gemeente leveren?

Uit eerdere paragrafen is gebleken wat de afbakening is van het kostenverhaal, en aan welke eisen moet worden voldaan per kostenverhaalspoor en -instrument. De vraag nu is wat moeten gemeenten, wanneer en waar vastleggen om de geschetste kostenverhaalmogelijkheden te mogen benutten. Logischerwijs dient de gemeente vooruitlopend op de beoordeling van concrete bouwinitiatieven de volgende onderbouwing op te nemen in beleid:

- Er moet een doelbepaling worden gedaan, dat betekent een antwoord op:
 - (1a) aan welke maatregelen wordt het geld uitgegeven (doel)?
 - (1b) hoeveel kost elke maatregel aan de gemeente?
 - (1c) in hoeverre zijn deze bestedingsvoornemens realistisch?
 - (1d) passen de maatregelen onder de kostensoortenlijst?
- Er moet een toedeling gedaan worden aan betalende plannen, dat betekent een antwoord op:
 - (2a) aan welke gebieden/locaties worden de kosten doorberekend?
 - (2b) hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elke nieuwbouwplan?
 - (2c) op basis van welke juridisch titel worden de kosten doorberekend? Via het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) of via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow)?
- Er moet een relatie gelegd worden tussen maatregelen en betalende plannen, dat betekent een antwoord op:
 - (3a) of en zo ja welke functionele samenhang is er tussen maatregelen en welke gebieden/locaties, oftewel of er sprake is van profijt en/of complementariteit;
 - (3b) of en zo ja welke causale relatie is er tussen maatregelen en welke gebieden/locaties.

Concreet betekent dit dat de investeringen ten minste in een omgevingsvisie en/of programma vastgelegd moeten worden. Hierin moet ten minste worden opgenomen:

- De voorgenomen maatregelen met het oog op de beoogde ontwikkelingen: dit is hetzelfde als (1a);
- De betalende exploitatiegebieden: dit is hetzelfde als (2a), én
- De samenhang tussen beide: dit is hetzelfde als (3a).

Verantwoording achteraf

De gemeente moet achteraf kunnen verantwoorden dat bijdragen zijn besteed aan de beoogde maatregelen zonder baatafoming. Dit kan transparant worden vastgelegd in het Programma bij elke beleidsactualisering.

4. De systematiek: concrete vertaling in de gemeente Heusden

In dit hoofdstuk vertalen we de algemene systematiek naar de situatie in Heusden. We onderscheiden drie kerngroepen, bepalen het bouwprogramma (wonen tot 2035, bedrijventerreinen tot 2028) en rekenen profijt en toerekening door met equivalenten op basis van verkeersgeneratie, inclusief autonome groei voor de bestaande bebouwing. Vervolgens onderbouwen we de investeringslijst, corrigeren we voor subsidies en uitvoeringszekerheid en verdelen we de kosten naar profijt per kern en naar bovenwijkse voorzieningen dan wel financiële bijdragen. Dit resulteert in concrete bijdragen per woning, per hectare bedrijventerrein en een omreken tabel voor overige functies. De twee figuren hieronder verduidelijken het onderscheid tussen bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen.



Bovenwijken
Bijdrage per won
of per m2 BVO

Bovenwijkse voorzieningen ('regulier' kostenverhaal afdeling 13.6 Ow)

Wanneer de gemeente investeringen doet waarvan de kosten binnen de kostensoortenlijst (Bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit) vallen, en meerdere ontwikkellocaties profiteren van deze investeringen, spreken we van bovenwijkse voorzieningen. Bij bovenwijkse kosten kan gedacht worden aan een rondweg of andere grotere ingrepen in de openbare ruimte die gerealiseerd worden vanwege specifieke ontwikkellocaties maar ook profijtelijk zijn voor andere delen van de gemeente.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de toerekening van investeringen de PTP-criteria:

1. **Profijt:** de betrokken locaties moeten aantoonbaar baat hebben bij de investering.
2. **Causaliteit:** de investering is een direct gevolg van de gebiedsontwikkeling en zou niet zonder deze ontwikkeling plaatsvinden.
3. **Proportionaliteit:** de kosten worden naar evenredigheid toegerekend aan de betrokken locaties.



Financiële bijdrage
Bijdrage per won
of per m2 BVO

Financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow)

De financiële bijdrage is bedoeld voor investeringen die profijtelijk zijn voor meerdere ontwikkellocaties, maar niet door deze locaties worden veroorzaakt. Het bovenstaand uitgelegde criterium 'causaliteit' ontbreekt. Hoewel deze bijdragen vaak overeenkomen met bovenwijkse voorzieningen, ligt het verschil in de aard van de investeringen. Deze investeringen worden door de gemeente uitgevoerd zonder directe koppeling aan concrete nieuwbouwplannen en zijn gericht op de algehele verbetering van de fysieke leefomgeving.

Voorbeelden hiervan zijn recreatieve voorzieningen of een rondweg die niet specifiek voortvloeit uit een bepaalde ontwikkellocatie. Onder de Omgevingswet is het mogelijk om financiële bijdragen af te dwingen. Deze vallen buiten het reguliere kostenverhaal.

4.1 Kernen gemeente Heusden

De gemeente Heusden bestaat uit verschillende kernen die ver uit elkaar liggen. Omdat hierdoor niet alle kernen een gelijk profijt hebben van een maatregel, hebben we de gemeente opgesplitst in onderstaande drie kerngroepen:

- Drunen en Elshout (wordt in tabellen soms aangeduid onder "Drunen");
- Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk (wordt in tabellen soms aangeduid onder "Vlijmen");
- Overige kernen en buitengebied (wordt in tabellen soms aangeduid onder "Overig").

4.2 Woningbouwprogramma en uitgifte bedrijventerreinen

Voor de eerlijke toerekening van de investeringen aan toekomstige ontwikkelingen is het van belang dat er een duidelijk uitgangspunt is tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Dit vormt het uitgangspunt voor de equivalenten, zie hierna paragraaf 4.3.

Voor de gemeente Heusden kijken wij tot 2035 als het gaat om het aantal te verwachten nieuwbouwwoningen. Hierbij betreft het aantal na 2030 een schatting die is samengevoegd in de nieuwbouw categorie, hierin zijn de woningaantallen per deelgebied vermeld. Voor de bestaande bouw hanteren we het moment van vaststelling van de voorloper van dit programma, de eerste nota kostenverhaal. Dit was de nota van 2022. In onderstaande tabel is het bestaande aantal woningen en de woningbouwprognose tot en met 2035 weergegeven.

Wonen per kern	Bestaand	Nieuwbouw	Totaal
Drunen en Elshout	8.615 Won	985 Won	9.600 Won
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	8.505 Won	2.454 Won	10.959 Won
Overige + Buitengebied	2.297 Won	288 Won	2.585 Won
Totaal woonprogramma	19.417 Won	3.727 Won	23.144 Won

Voor de bedrijventerreinen kijken we een stuk minder ver. Tot 2028 om precies te zijn. Dit komt omdat er tot op heden geen nieuwe ontwikkelingen gepland zijn na 2028.

Niet-wonen per kern	Bestaand	Nieuwbouw	Totaal
Drunen en Elshout	80,0 ha	9,5 ha	89,5 ha
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	76,8 ha	3,2 ha	80,0 ha
Overige + Buitengebied	54,8 ha	0,2 ha	55,0 ha
Totaal niet-woonprogramma	211,6 ha	12,9 ha	224,5 ha

4.3 Totstandkoming equivalenten (vervoersbewegingen CROW)

Nieuwe voorzieningen zijn en worden aangelegd om te voorzien in de behoefte die ontstaat als gevolg van (gerealiseerde) initiatieven. Ook de bestaande bebouwing profiteert daarvan mee. We verdelen de kosten van maatregelen over gerealiseerde en nog te realiseren ontwikkelingen. Ten behoeve van de bestaande bebouwing zijn eerder voorzieningen gerealiseerd waar ook de (gerealiseerde) initiatieven profijt van hebben.

De toenemende behoefte vanuit de huidige bebouwing is echter niet te vergelijken met de toekomstige behoefte vanuit nieuwe ontwikkelingen. Daarom is ervoor gekozen om het onderscheid te maken tussen de behoefte vanuit de bestaande bebouwing en die vanuit nieuwe bebouwing. Dat doen wij aan de hand van equivalenten. Deze equivalenten maken het mogelijk om in één rekeneenheid het onderscheid in profijt te maken tussen bestaande bouw en nieuwbouw.

Daarnaast hanteren wij vanuit de bestaande bouw ook een autonome groei. Deze autonome groei is gericht op het toenemende aantal verkeersbewegingen bij toenemende voorzieningen. Een nieuw park maakt bijvoorbeeld ook dat een bestaande bewoner sneller van deze voorziening gebruik maakt.

Onderbouwing via verkeersbewegingen (CROW)

De vervoersbewegingen van zowel autonome groei als nieuwbouw zijn gebaseerd op kengetallen uit CROW-publicatie 381. Deze bron is gekozen vanwege het betrouwbare karakter, de brede erkenning en het feit dat de kengetallen zijn gebaseerd op langdurig onderzoek en regelmatig worden geactualiseerd. Ze worden standaard gebruikt in verkeerskundige berekeningen.

Vanuit deze publicatie gebruiken wij de verkeersgeneratie per woning als equivalent. Deze verkeersgeneratie per woning is zowel bruikbaar voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Voor nieuwbouw wordt gekeken naar de hele gemeente Heusden. Hierbij kenmerkt de gemeente Heusden zich als een weinig stedelijke gemeente, wat wij als basis aannemen vanuit de CROW-publicatie. Hieronder vallen de categorieën 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'.

Voor deze categorieën gelden bandbreedtes aan verkeersgeneratiegetallen per woning. In het geval van de drie eerder genoemde categorieën liggen deze tussen de 5,0 en 6,0 met het zwaartepunt aan de bovenkant van deze bandbreedte. Als realistisch gemiddelde vanuit deze bandbreedtes houden wij dan de waarde 5,8 aan. Dit betekent dus dat elke nieuwe woning gemiddeld 5,8 verkeersbewegingen per dag genereert. Dit vormt de basis voor de berekening van het aantal equivalenten.

In onderstaande tabel zijn deze uitgangspunten voor wonen geduid.

Uitgangspunten	Waarde
CROW Stedelijkheid	Weinig stedelijk
CROW Locatie	Centrum Schil
CROW Min/Gem/Max	gem.
Gem. aantal verkeersbewegingen per won per etmaal	5,8
Autonome groei bestaande won.	2%
Looptijd groeiperiode	15 jaar

Voor nieuwbouw bedrijventerreinen wordt een vergelijkbare rekensystematiek aangehouden. Hierbij geldt volgens de eerder genoemde CROW publicatie een verkeersgeneratie van 158 voertuigen per netto hectare gemengd bedrijventerrein. Als onderdeel hiervan worden 30 voertuigen aangemerkt als zwaar verkeer. Dan moet gedacht worden aan vrachtwagens en kraanmachines. Deze worden in de berekensystematiek van het CROW gestandaardiseerd naar twee personenauto's. Dat betekent dat elke beweging van zwaar verkeer wordt meegeteld als twee voertuigbewegingen. Als resultaat komt de gestandaardiseerde waarde uit op 188 verkeersbewegingen per netto hectare gemengd bedrijventerrein. In onderstaande tabel is dit verder geduid.

Uitgangspunten	Waarde
Type werkmilieu	I Gemengd terrein
Gem. aantal verkeersbewegingen pe ha per etmaal	158
Autonome groei bestaande bebouwing	2%
Jaren waarover de berekening plaats vindt	15

Bestaande bouw equivalenten

Voor bestaande bebouwing worden de equivalenten op een andere wijze berekend. Voor de bestaande bebouwing wordt in eerste instantie het gemiddelde van 5,8 verkeersbewegingen aangehouden. Daarbovenop komt het aandeel autonome groei van de bestaande bebouwing. Hierbij gaan we er vanuit dat het aantal verkeersbewegingen elk jaar met 2,0% toeneemt. Deze 2,0% is een jarenlang uitgangspunt en gebaseerd op de gemiddelde economische groei per jaar. Wel ontstaat er steeds meer discussie over deze 2,0% nu mensen meer thuis gaan werken en gebruik van eigen vervoer afneemt. Echter, omdat het hier een verhoudingsgetal betreft, maakt het in dit scenario niet uit of deze autonome groei toe te rekenen is aan de auto, het openbaar vervoer, de fiets of lopend. Onder de noemer van het kostenverhaal wordt de autonome groei gebruikt om het gebruik van openbare ruimte en voorzieningen te duiden. Deze 2,0% autonome groei wordt eveneens voor bedrijventerreinen aangehouden.

Vervolgens moet de berekentermijn worden vastgesteld. In de meeste onderzoeken naar verkeersgeneratie wordt gewerkt met termijnen van 10 tot 20 jaar. Wij hebben ervoor gekozen om in het midden te gaan zitten. Daarmee rekenen wij over een termijn van 15 jaar een autonome groei van 2,0%. Daarmee ziet de berekening voor de woningbouw er als volgt uit:

Bestaand autonome groei	Waarde
Autonome groei bestaande won.	2%
Looptijd groeiperiode	15 jaar
Aantal woningen binnen de gemeente	19.417 Won
Autonome groei op basis van nieuwbouwwoningen	112.619 EQ
Autonome groei berekening totaal	38.951 EQ
Autonome groei per bestaande woning	2,01
Ter referentie: Toename per nieuwbouwwoning	5,8

Bestaand autonome groei	Woningen	Equivalenten
Drunen en Elshout	8.615 Won	17.282 EQ
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	8.505 Won	17.061 EQ
Overige + Buitengebied	2.297 Won	4.608 EQ
Kern 3	0 Won	0 EQ
Kern 4	0 Won	0 EQ
Kern 5	0 Won	0 EQ
Kern 6	0 Won	0 EQ
Totaal woonprogramma	19.417 Won	38.951 EQ

Voor bedrijventerreinen is dit iets anders, dat is uiteengezet in onderstaande tabel.

Bestaand autonome groei	Waarde
Autonome groei bestaande bebouwing	2%
Jaren waarover de berekening plaats vindt	15 jaar
Aantal ha bedrijventerrein binnen de gemeente	211,6 ha
Autonome groei op basis van nieuwbouw	33.434 EQ
Autonome groei berekening totaal	11.564 EQ
Autonome groei per ha bestaande bedrijventerrein	54,65
Ter referentie: Toename per ha bedrijventerrein	158

Bestaand autonome groei niet wonen	Niet wonen	Equivalenten
Drunen en Elshout	80,0 ha	4.374 EQ
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	76,8 ha	4.195 EQ
Overige + Buitengebied	54,8 ha	2.995 EQ
Totaal niet-woonprogramma	211,6 ha	11.564 EQ

Nieuwbouwequivalenten

Voor nieuwbouwwoningen hanteren we de eerder geduide 5,8 verkeersbewegingen. Voor bedrijventerreinen de 158 verkeersbewegingen. Met deze uitgangspunten en de aantallen uit paragraaf 4.2 komen hier de volgende equivalenten uit voor de nieuwbouw van wonen en niet-wonen.

Nieuwbouw wonen	Woningen	Equivalenten
Drunen en Elshout	985 Won	5.713 EQ
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	2.454 Won	14.233 EQ
Overige + Buitengebied	288 Won	1.670 EQ
Totaal woonprogramma	3.727 Won	21.617 EQ

Nieuwbouw niet wonen	Niet wonen	Equivalenten
Drunen en Elshout	9,5 ha	1.496 EQ
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	3,2 ha	511 EQ
Overige + Buitengebied	0,2 ha	34 EQ
Totaal niet-woonprogramma	12,9 ha	2.040 EQ

Equivalenten per kern

De hierboven toegelichte totstandkoming van het aantal equivalenten is hieronder samengevat:

Aantal equivalenten per type en kern	Bestaand	Autonome groei	Nieuw
Woningbouw - Drunen en Elshout	49.967 EQ	17.282 EQ	5.713 EQ
Woningbouw - Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	49.329 EQ	17.061 EQ	14.233 EQ
Woningbouw - Overige + Buitengebied	13.323 EQ	4.608 EQ	1.670 EQ
Bedrijventerreinen - Drunen en Elshout	12.647 EQ	4.374 EQ	1.496 EQ
Bedrijventerreinen - Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	12.128 EQ	4.195 EQ	511 EQ
Bedrijventerreinen - Overige + Buitengebied	8.659 EQ	2.995 EQ	34 EQ

4.4 Actuele en verwachte investeringen kostenverhaal

De lijst van investeringen is een resultante van de investeringen en een vragenlijst die niet alleen moet bepalen of het te verhalen is en via welke route (bovenwijks of financiële bijdrage) maar ook de onderbouwing geeft van de verschillende investeringen.

We toetsen hierbij of het geen onderhouds- en beheerskosten zijn en geven per investering antwoord op de volgende vragen:

- Wat zijn kosten voor de gemeente van elke maatregel in gebiedsoverstijgende zaken, en hoe hard deze investering is en dus welk percentage van deze kosten wordt verhaald?
- Vallen de kosten van de maatregel binnen de kostensoortenlijst (bijlage IV bij artikel 8.15 Ob)?
- Valt de maatregel onder één of meer categorieën van art. 8.21 Ob (ontwikkelingen waarvoor de financiële bijdrage kan worden verlangd)?

- Is er sprake van een functionele samenhang met de maatregel (profijt en/of complementariteit), los van de vraag of er wel of niet sprake is van causaliteit?
- Zijn er nieuwbouwlocaties causaal te koppelen aan de investeringen en zo ja, welke zijn dit dan?
- Welke gebieden en locaties hebben welke mate van profijt van de maatregel (proportionaliteit)?

Op basis van bovenstaande vragen en de wettelijke voorwaarden uit hoofdstuk 3 is de volgende lijst met investeringen voortgekomen:

Omschrijving	Investering
1 - Waterslinger Vlijmen	€ 1.730.000
2 - Ronde Lipsstraat (Dillenburg)	€ 660.000
3 - Ronde Abt van Engelenlaan (Geerpark)	€ 1.000.000
4 - Wateropgave Drunen Noord	€ 1.119.000
5 - Herontwikkeling centrum Vlijmen tot 2016	€ 10.000.000
6 - Vrijliggend fietspad d'Oultremontweg 2016/2017	€ 400.000
7 - Projectenboek Groen 2021	€ 300.000
8 - Herinrichting Van Greunsvenpark	€ 800.000
9 - Herinrichting Admiraalsweg	€ 150.000
10 - Ecologische verbindingzones	€ 73.000
11 - Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL)	€ 56.220.000
12 - Uitvoering planwijzigingen GOL en projectteam realisatie GOL	€ 1.297.000
13 - Actieplannen centrumgebieden (toekomstambities)	€ 250.000
14 - Fietspad Tuinbouwweg west	€ 1.813.000
15 - Mobiliteitsplan en Meerjaren uitvoeringsprogramma GVP	€ 3.568.000
16 - Versteving bermen	€ 1.000.000
17 - Herinrichting Vismarkt	€ 1.167.000
18 - Mitigerende maatregel Vijfhoevenlaan	€ 7.243.000
19 - Mitigerende maatregel Kennedybrug	€ 200.000
20 - Dorpsplein MFA Kasteellaan	€ 1.876.000
21 - Opwaardering Tuinbouwweg oost	€ 6.725.000
22 - Uitbreiding afwikkelingscapaciteit Spoorlaan	€ 3.234.000
Totaal kosten	€ 100.825.000

Bijlage 8 geeft de volledige investeringslijst inclusief onderbouwing.

Correctie toegekende subsidies en andere bijdragen

In het geval van sommige investeringen is er sprake van een bijdrage op andere wijze. Denk hierbij aan subsidies. Dit aandeel wordt afgetrokken van de investeringssom per investering.

Correctie voor harde en zachte investeringen

Niet alle investeringen waarvoor we een bijdrage vragen zijn bestuurlijk al geregeld, waardoor de kans op uitvoering niet 100% zeker is. Er is dan nog geen besluitvorming doorlopen voor daadwerkelijke uitvoering. Daarom hanteren we een correctie waarbij we per investering kijken hoe zeker de uitvoering hiervan is. Dit om een zo realistisch mogelijke inschatting te maken van de uiteindelijke investeringen.

Hiervoor hanteren we drie categorieën, elk met een eigen wegingspercentage:

- 100%; investeringen waarvoor bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden én waarvoor budget is gereserveerd in de begroting. Deze worden volledig meegerekend;
- 70%; investeringen die beleidsmatig zijn benoemd en waarvoor een financiële indicatie bestaat, maar waarover nog geen definitief besluit is genomen. Deze worden voor 70% meegenomen;
- 35%; investeringen die wel in beleid zijn opgenomen, maar (nog) niet financieel zijn onderbouwd. Deze worden voor 35% meegewogen.

Bij actualisatie van de investeringslijst wordt opnieuw gekeken naar de categorie.

Profijt per kern

De gemeente Heusden bestaat uit meerdere kernen zoals genoemd in paragraaf 4.1. Dat betekent dat per investering ook gekeken moet worden naar de toerekening per kern. Waarbij per maatregel een weging is vastgesteld.

Welke investeringen worden verhaald als bovenwijkse voorzieningen, en welke als financiële bijdrage?

Na de correcties worden de investeringen verdeeld over twee categorieën, de bovenwijkse voorzieningen of de financiële bijdrage. De verdeling vindt plaats op basis van de onderbouwing in de paragraaf “Onderscheid tussen ‘regulier’ kostenverhaal en financiële bijdrage” uit hoofdstuk 3.3 van deze bijlage. In onderstaande tabel is de verdeling op hoofdlijnen weergegeven.

Verdeling Investerings	Totale investering	%
Gemeentebrede investeringen	€ 159.763.000	
Aandeel reeds verzekerd in oa. bijdragen en subsidies	-€ 57.552.000	
Aandeel niet 100% zekere uitvoering	-€ 1.386.000	
Totaal gemeentelijk aandeel kostenverhaal	€ 100.825.000	
Waarvan bovenwijkse kosten	€ 100.602.000	99,8%
Waarvan financiële bijdrage	€ 223.000	0,2%
Totaal te verhalen kosten	€ 100.825.000	

Betrekken we bij de bedragen uit bovenstaande tabel ook de onderverdeling tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouwontwikkelingen dan ziet de situatie er in het geval van de bovenwijkse voorziening als volgt uit:

Verdeling Bovenwijkse kosten	Totale investering	%
Gemeentebrede investeringen	€ 159.763.000	
Totaal gemeentelijk aandeel kostenverhaal	€ 100.825.000	
Waarvan bovenwijkse kosten	€ 100.602.000	
Toe te rekenen aan de bestaande bebouwing	€ 66.836.691	66%
Toe te rekenen aan nieuwe ontwikkelingen	€ 33.765.309	34%
Totaal te verhalen bovenwijkse kosten	€ 33.765.309	

De bovenstaande tabel laat zien dat er circa € 100.600.000 aan maatregelen zijn die een bovenwijks karakter hebben. Hiervan komt circa €66.800.000 (66%) voor rekening van de bestaande bebouwing en circa €33.800.000 (34%) voor rekening van nieuwe ontwikkelingen.

Hetzelfde doen we voor de financiële bijdrage. Dit is uiteengezet in onderstaande tabel:

Verdeling Financiële bijdrage	Totale investering	%
Gemeentebrede investeringen	€ 159.763.000	
Totaal gemeentelijk aandeel kostenverhaal	€ 100.825.000	
Waarvan financiële bijdrage	€ 223.000	
Toe te rekenen aan de bestaande bebouwing	€ 159.732	72%
Toe te rekenen aan nieuwe ontwikkelingen	€ 63.268	28%
Totaal te verhalen financiële bijdrage	€ 63.268	

De tabel verdeling financiële bijdrage laat zien dat er circa € 223.000 aan maatregelen zijn die een bovenwijks karakter hebben. Hiervan komt circa € 160.000 (72%) voor rekening van de bestaande bebouwing en circa € 63.000 (28%) voor rekening van nieuwe ontwikkelingen.

Wat betekent dit concreet voor de bijdrage voor een ontwikkeling?

Nu duidelijk is hoe we de equivalenten bepalen, op welke wijze de toerekening plaats vindt en hoe de verdeling tussen bovenwijks en financiële bijdrage wordt bepaald kan worden gekeken wat dit concreet betekent voor de bijdrage. We lichten dit toe in de twee verschillende bijdrages hieronder:

Bovenwijkse kosten	Wonen	Niet-Wonen
Drunen en Elshout	€ 6.011	€ 163.735 per ha
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	€ 9.583	€ 261.048 per ha
Overige + Buitengebied	€ 6.986	€ 190.310 per ha

Financiële bijdrage	Wonen	Niet-Wonen
Drunen en Elshout	€ 31	€ 855 per ha
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	€ 9	€ 233 per ha
Overige + Buitengebied	€ 9	€ 233 per ha

Voor het overzicht ronden we de bedragen af per € 50. Voor de bedrijventerreinen bepalen we de bijdrage per m² kavel. Dat betekent een netto bijdrage per woning of per ha bedrijventerrein van:

Bovenwijkse kosten	Wonen	Niet-Wonen
Drunen en Elshout	€ 6.100	€ 17 per m ²
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	€ 9.500	€ 26 per m ²
Overige + Buitengebied	€ 7.100	€ 19 per m ²

Financiële bijdrage	Wonen	Niet-Wonen
Drunen en Elshout	€ 50	€ 0 per m ²
Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	€ 0	€ 0 per m ²
Overige + Buitengebied	€ 0	€ 0 per m ²

Doordat er geen grote groeiopgaven zijn voor de niet-woonfuncties, anders dan bedrijventerrein, zijn de bijdragen voor wonen omgeslagen naar al deze functies. Zie hiervoor de onderstaande tabel. Voor functies die niet zijn benoemd geldt maatwerk.

Omschrijving functie	Equivalent	Bijdrage bovenwijks	Bijdrage financieel	Totale bijdrage
Detailhandel en horeca	1 won per 150 m ² BVO	€ 40 per m ² bvo	€ 0 per m ² bvo	€ 40 per m ² bvo
Leisure en recreatie	1 won per 150 m ² BVO	€ 40 per m ² bvo	€ 0 per m ² bvo	€ 40 per m ² bvo
Maatschappelijk en zorg	1 won per 200 m ² BVO	€ 30 per m ² bvo	€ 0 per m ² bvo	€ 30 per m ² bvo
Arbeidsmigrantenhuisvesting	1 won per 150 m ² BVO	€ 40 per m ² bvo	€ 0 per m ² bvo	€ 40 per m ² bvo
Studentenhuysvesting	1 won per 150 m ² BVO	€ 40 per m ² bvo	€ 0 per m ² bvo	€ 40 per m ² bvo
Ouderenwoningen (geen zorg zijnde)	1 won per 150 m ² BVO	€ 40 per m ² bvo	€ 0 per m ² bvo	€ 40 per m ² bvo
Kantoren (geen bedrijventerreinen)	1 won per 150 m ² BVO	€ 40 per m ² bvo	€ 0 per m ² bvo	€ 40 per m ² bvo
Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen)	1 won per 500 m ² BVO	€ 12 per m ² bvo	€ 0 per m ² bvo	€ 12 per m ² bvo

Gekozen bijdrage wijkt af van de (maximaal) mogelijke bijdrage

De actualisatie van de berekeningen maakt een hogere bijdrage mogelijk dan wat de gemeente Heusden in rekening brengt. Hiermee is onderbouwd dat de gemeente de bovenstaande bedragen mag vragen en tegelijkertijd is hiermee tegemoet gekomen aan de uitkomsten van de participatie. De bijdrage kan jaarlijks worden geïndexeerd / verhoogd.

Korting in geval van sloop/hergebruik

Als er sprake is van sloop en/of hergebruik van bestaand vastgoed, vraagt de gemeente een lagere bijdrage. De gedachte is dat de nieuwe functies niet per se een vernieuwde druk uitoefenen op de bestaande openbare infrastructuur en voorzieningen. Nieuwe functies vervangen namelijk bestaande functies die reeds gebruik maakten van deze infrastructuur en voorzieningen.

Om de korting te berekenen wordt de volgende systematiek toegepast: eerst wordt de bijdrage berekend die verschuldigd is voor het nieuwe bouwprogramma, zonder korting, om vervolgens de bijdrage die het huidige bouwprogramma hypothetisch had moeten betalen toen het gerealiseerd werd, hierop in mindering te brengen. Om het huidige bouwprogramma te bepalen wordt enerzijds uitgegaan van het laatst bekende legaal toegestane gebruik van de bestaande bebouwing én anderzijds van het huidige gebouw dat gesloopt of hergebruikt wordt (dus niet van het bouwvolume dat de huidige bestemming toelaat maar niet benut is). Er wordt verder uitgegaan van de tarieven die zijn vastgelegd in dit Programma. Bij een negatief resultaat (de korting is groter dan de bijdrage) is de bijdrage € 0. Er ontstaat geen betalingsverplichting vanuit de gemeente. Ook wordt een eventueel negatief resultaat niet verrekend met andere kostenverhaalbijdragen (plangebonden kosten en bijdragen op basis van verordeningen).

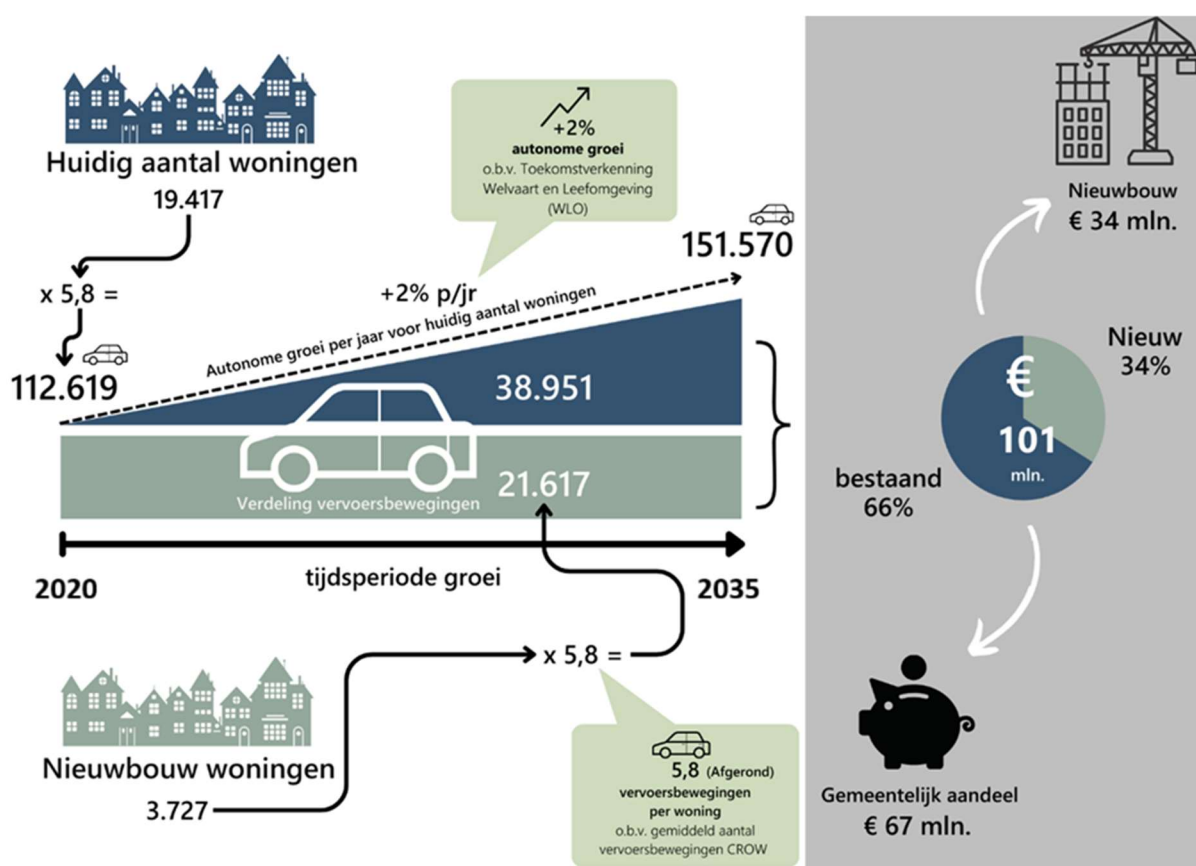
Mogelijkheid korting op basis van 'macro-aftopping'

Op de resulterende bijdrage kan de gemeente, in lijn met het grondbeleid van Heusden, een op-maat korting geven via macro-aftopping: hierdoor kan de gemeente de bijdrage verlagen wanneer de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan onder druk komt te staan en het maatschappelijk belang van het bouwplan

hoog wordt geschat. Het is geen automatisme dat de gemeente deze korting toepast. Bij een korting vanwege macro-aftopping zal de bijdrage dan wel elders in de begroting gedekt moeten worden. De gemeente zal de mogelijkheid van macro-aftopping daarom zeer spaarzaam en bij uitzondering inzetten.

In de praktijk kan het met enige regelmaat voorkomen dat een ontwikkelende derde zich beroept op het principe van macro-aftopping. Als dit voorkomt dient deze partij een onderbouwing te geven en volledige openheid te bieden in de grondexploitatie. Vervolgens zal de ambtelijke organisatie op basis van de bij hen bekende gegevens, kengetallen en bekendheid met de lokale marktsituatie deze exploitatie toetsen op realiteit en marktconformiteit. Een belangrijk onderdeel van deze toets is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstellen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie, of op basis van referenties. Indien toepassing van macro-aftopping ertoe leidt dat niet alle kosten verhaalbaar zijn en de gemeente niet bereid of in staat is dit tekort voor eigen rekening te nemen, betekent dit dat de ontwikkeling financieel niet haalbaar is en dat de gemeente geen medewerking kan verlenen aan het initiatief.

Overzichtsfiguur toerekening van de investeringen aan toekomstige ontwikkelingen



5. De systematiek: bijdrage sociale woningbouw

Binnen de gemeente Heusden hanteren wij een speciale bijdrage voor sociale woningbouw. Met deze bijdrage kunnen wij onze ambitie tot betaalbare woningbouw voortzetten. In onderstaande kaders is deze bijdrage kort samengevat.



Bijdrage Sociaal
Bijdrage bij niet halen 30% norm

Financiële bijdrage Sociale woningbouw

Wij stimuleren alle initiatiefnemers van woningbouwplannen om gemiddeld 30% sociale huurwoningen te bouwen. Nieuwe woningbouwinitiatieven met minder dan 30% sociale huur doen een verplichte bijdrage aan het fonds voor sociale woningbouw. De bijdrage wordt bepaald op basis van het verschil in grondprijs tussen de sociale huurwoning en de grondprijs van het object wat ten koste van deze sociale huurwoning wordt gerealiseerd door de initiatiefnemer. Met de gelden uit deze bijdrage kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar.

5.1 Gemeentelijk woonbeleid, het uitgangspunt

In de Woonzorgvisie van de gemeente Heusden is bepaald dat we op langere termijn minimaal een aandeel van 30% sociale huur in de nieuw te bouwen woningvoorraad realiseren. In de praktijk betekent dit niet dat elke ontwikkeling dit aandeel sociale huur realiseert, maar dat er op verschillende locaties binnen een bandbreedte aan sociale huur wordt ontwikkeld. Op sommige locaties kan ook meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan. Ook kan er een uitzondering zijn opgenomen in het woonbeleid waardoor voor een specifiek project afwijkende normen gelden. Onder “Uitzonderingspositie Woonvisie” wordt hier verder op ingegaan.

Omdat het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, benutten we het Fonds Bouw sociale huurwoningen om het dempende effect (opbrengstverschil) te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Ontwikkelingen die meer sociale woningbouw realiseren dan het beleidsuitgangspunt van minimaal 30% kunnen een bijdrage krijgen vanuit het fonds afhankelijk van de voeding van het fonds en de relatieve noodzaak van een bijdrage.

5.2 Sociale woningbouw in gebiedsontwikkeling, wat is de bijdrage?

Het, in het woonbeleid, opgenomen minimale percentage sociale huurwoningen geldt voor zowel gemeentelijke ontwikkelingen als private ontwikkelingen. Er kan niet zonder reden worden afgeweken van deze norm. Als een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw en het vereiste percentage sociale huurwoningen wordt daardoor niet gehaald, bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat in een specifiek gebied herontwikkeling bedoeld is om het aandeel sociale woningbouw in dat gebied juist terug te brengen, kan (een deel van) de opgave aan sociale huurwoningen worden omgezet in een bijdrage voor de sociale huurwoningen. Hiermee blijft het gemiddelde percentage sociale huurwoningen gewaarborgd.

Met bovenstaand principe is aangesloten op de mogelijkheid om via fondsvorming bovenplanse verevening toe te passen. Een financieel tekort in de ene ontwikkeling wordt verevend met een overschot op een andere ontwikkeling.

De initiatiefnemer moet wel de onwenselijkheid of onmogelijkheid van het realiseren van de norm onderbouwen. Dit wordt door de gemeente getoetst. Als een initiatiefnemer meerdere locaties ontwikkelt geldt als alternatief dat over de locaties gemiddeld 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, mits er voldoende zekerheid is over de daadwerkelijke realisatie hiervan. Dit houdt in dat er minimaal getekende overeenkomsten met de gemeente moeten zijn over de ontwikkeling van deze locaties.

In de basis is de bijdrage voor de bouw van sociale huur gebaseerd op het verschil aan verdienpotentie voor projecten met voldoende sociale huur in vergelijking met projecten met minder sociale huur.

Om de hoogte van de bijdrage te bepalen als de norm niet gehaald wordt, is een berekeningsystematiek uitgewerkt. Voor het bepalen van de fondsbijdrage gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij elke ontwikkeling die minder dan 30% sociale huurwoningen realiseert wordt een bijdrage aan het fonds in rekening gebracht;
- De bijdrage wordt bepaald aan de hand van het verschil in grondwaarde tussen het te realiseren programma en een programma met voldoende sociale huurwoningen volgens de 30% norm;
- De categorisering van woningtypes is bepaald op de huidige marktomstandigheden en wordt aangepast aan de hand van toekomstige grondprijzenbrieven;

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de bijdrage wordt berekend per ontbrekende sociale huurwoning.

Berekening bijdrage	Totaal	Sociale (huur)	Goedkope koop	Betaabare koop	Dure koop	Exclusieve koop
Prijscategorieën						
VON vanaf €		€ -	tot	€ 283.501	€ 405.001	€ 550.001
VON tot €		€ -	€ 283.500	€ 405.000	€ 550.000	+
Koop VON (voorbeeld)		€ -	€ 300.000	€ 403.750	€ 488.750	€ 850.000
Inschatting marktwaarde		€ -	€ 5.000	€ 4.250	€ 4.250	€ 5.000
Kavel en grondwaarde						
Uitgeefbare kavel (m²)		110 m²	100 m²	100 m²	135 m²	450 m²
Uitgeefbare GO (m²)		90 m²	60 m²	95 m²	115 m²	170 m²
Gemiddelde grondquote			31%	32%	32%	34%
Gemiddelde grondwaarde ex btw		€ 25.855	€ 76.365	€ 105.255	€ 130.733	€ 239.733
Grondwaarde per m² (VON*grondquote) ex btw		€ 235	€ 764	€ 1.053	€ 968	€ 533
Programma en aandeel sociaal						
Aantal woningen	22 won	2 won	0 won	10 won	10 won	0 won
% op het totaal		9%	0%	45%	45%	0%
Aandeel verplicht		30%				
Tekort aan sociale huur in het plan (aandeel 25%)	5 won	5 won	0 won	0 won	0 won	0 won
Totale uitgifte en grondopbrengst						
Totaal oppervlakte GO	2.350 m²		0 m²	1.000 m²	1.350 m²	0 m²
Grondopbrengst	€ 2.359.880		€ 0	€ 1.052.550	€ 1.307.330	€ 0
Gemiddelde grondopbrengst	€ 1.004					
Compensatie en totale bijdrage						
Toename opbrengst per m²	€ 769	€ -	€ 529	€ 818	€ 733	€ 298
Te compenseren m²	506 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Totale bijdrage sociale woningbouw	€ 389.194	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bijdrage sociale woningbouw	€ 389.194					
Per ontbrekende sociale huurwoning (indicatief)	€ 84.607					

Bovenstaande berekening is opgesteld aan de hand van een aantal uitgangspunten. Jaarlijks berekenen wij de grondprijzen (per categorie) met als resultaat een aantal grondquotes die als basis dienen voor de berekening van de bijdrage fonds sociaal. Andere uitgangspunten zijn de gemiddelde uitgeefbare kavel en de gemiddelde vrij-op-naam prijs die ook jaarlijks worden beoordeeld aan de hand van ontwikkelingen in de markt. Deze cijfers omvatten dan wel gemiddelden maar zijn in de basis de cijfers waarop de bijdrage per woningtype wordt bepaald. Dit geldt ook voor kleinschalige initiatieven, zoals projecten met één of twee koopwoningen. In dat geval wordt de bijdrage bepaald op basis van 30% van het verschil in grondprijs per m² tussen een sociale huurwoning en de gekozen koopwoning. Afwijking hiervan is mogelijk op basis van de specifieke kenmerken van de daadwerkelijke ontwikkeling.

Gekozen bijdrage wijkt af van de (maximaal) mogelijke bijdrage

De actualisatie van de berekeningen maakt een hogere bijdrage mogelijk dan wat de gemeente Heusden in rekening brengt. Hiermee is onderbouwd dat de gemeente de bovenstaande bedragen mag vragen en tegelijkertijd is hiermee tegemoet gekomen aan de uitkomsten van de participatie. De bijdrage kan jaarlijks worden geïndexeerd / verhoogd.

5.3 Bij normoverschrijding sociale huur (meer dan 30% sociaal)

Een ontwikkeling waarin meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan 30% kan in aanmerking komen voor een bijdrage. Omdat er voor deze ontwikkelingen geen programma bekend is, wordt uitgegaan van een gemiddeld verschil in grondwaarde waarop een grondexploitant een beroep kan doen.

De uitgangspunten voor een bijdrage uit het Fonds Bouw sociale huurwoningen zijn als volgt:

- Alleen partijen die voor eigen rekening en risico een grondexploitatie voeren kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. Het fonds is niet bedoeld om onrendabele toppen in een opstalexploitatie af te dekken, maar gederfde grondopbrengsten door een overmaat aan sociaal te compenseren.
- Er wordt minimaal 1 sociale huurwoning meer dan de geldende norm uit de woonvisie gerealiseerd;
- De bijdrage wordt berekend per volledige sociale huurwoning extra;
- Er wordt alleen uitgekeerd uit het fonds voor zover de middelen in het fonds die gealloceerd zijn voor sociale woningbouw toereikend zijn;
- Het College van burgemeester en wethouders stelt de hoogte van een eventuele bijdrage uit het fonds vast bij het aangaan van de anterieure overeenkomst;

Bij het vaststellen van de bijdrage voor sociale huurwoningen boven de 30% wordt dezelfde methode aangehouden als met het bepalen van de afdracht. Dit is gebaseerd op het gemiddelde verschil in grondprijs tussen de woningcategorieën, naar rato van het aandeel dat deze woningbouwcategorie in de toekomstige woningbouwopgave levert.

5.4 Uitzonderingen

Niet alle gebiedsontwikkelingsprojecten hoeven een bijdrage te doen. Er zijn een aantal uitzonderingen die hieronder verder zijn geduid.

Uitzonderingspositie Woonzorgvisie

In sommige gevallen zijn uitzonderingen genoemd in de Woonvisie. Hierbij worden mogelijk meer sociale woningen gevraagd dan de norm van 30%. Dit betekent echter niet automatisch dat compensatie vanuit het fonds van toepassing is. Eventuele bijdrages vanuit het fonds vinden plaats in afstemming met het college.

Algemene uitzondering voor het betalen van de bijdrage

Initiatieven met minder dan de norm aan sociale woningbouw leveren een bijdrage aan het fonds. In de situaties dat het initiatief een inhoudelijke of financiële bijdrage levert aan andere maatschappelijke doelstellingen van de gemeente (bijvoorbeeld doordat er ander maatschappelijk programma is opgenomen), kan het initiatief (deels) worden vrijgesteld van een bijdrage aan het fonds. Dit ter beoordeling van het college (in het geval van maatwerk), op basis van de in dit programma vastgelegde criteria.

Algemene uitzondering voor het ontvangen van de bijdrage

Initiatieven met meer dan de norm aan sociale huurwoningen kunnen een bijdrage ontvangen uit het fonds. In de volgende situaties kan besloten worden (deels) geen bijdrage toe te kennen aan een initiatief:

- Het fonds bevat geen middelen om een bijdrage te kunnen leveren;
- Het fonds bevat onvoldoende middelen om een volledige bijdrage te kunnen leveren. In dit geval wordt een bijdrage geleverd voor zover dit vanuit het fonds mogelijk is;
- Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor een plan in staat moet zijn om zelfstandig een hoger aandeel sociale huurwoningen te dragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van externe subsidies.

Bijzondere omstandigheden

Als bij ontwikkelingen sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het niet realistisch is of tot een oneerlijk voordeel zou leiden om een vereveningsbijdrage sociale huur te vragen, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van de werkwijze voor deze bijdrage.

Dit kan als er sprake is van een onrendabele business case voor een gebiedsontwikkeling (de wettelijk bepaalde macro-aftopping), bijvoorbeeld in het geval van herstructurering of verontreiniging. In de praktijk kan het voorkomen dat een ontwikkelende derde zich dan beroept op het principe van macro-aftopping. Als dit voorkomt moet deze partij dit aantonen door volledige openheid te bieden in de grondexploitatie. Vervolgens zal de ambtelijke organisatie op basis van de hen bekende gegevens, kengetallen en bekendheid met de lokale marktsituatie deze exploitatie toetsen op realiteit en marktconformiteit. Een belangrijk onderdeel van deze toets is de toets op de inbreng van de gronden en/of opstallen. Dit kan in de vorm van het laten uitvoeren van een taxatie, of op basis van referenties.

5.5 Fonds Kwaliteitsverbetering landschap



**Fonds
Landschap**
*Bijdrage danwel
invulling eigen
terrein*

Fonds Kwaliteitsverbetering landschap

De provincie Noord-Brabant heeft samen met de gemeenten in de regio Noordoost een Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. Hierin is afgesproken dat bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen, in het buitengebied, de kwaliteitsverbetering altijd van toepassing is. Door middel van deze regeling kan de gemeente, indien de ontwikkelende partij hier onvoldoende aandacht aan schenkt in 'natura', een bijdrage vragen ten behoeve van landschapsversterking.

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte in werking getreden. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader. Op 7 Juli 2022 zijn deze afspraken weer herijkt, de uitgangspunten die wij in dit Programma Kostenverhaal volgen.

Hierin is afgesproken dat bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen, in het buitengebied, de kwaliteitsverbetering altijd van toepassing is. Het staat de gemeente Heusden echter vrij om hier eigen beleids- of gebiedsambities aan ten grondslag te leggen. Deze kwaliteitsverbetering is op twee manieren toepasbaar.

- De ontwikkelende partij kiest ervoor de bijdrage in natura (op eigen terrein of elders binnen de gemeente) te realiseren. De landschapsversterking maakt dan onderdeel uit van het plan of de ontwikkelende partij draagt bij aan de gevraagde kwaliteitsverbetering elders in de gemeente
- De ontwikkelende partij doet een bijdrage in het kwaliteitsverbetering landschap van 20% van de waardevermeerdering op de grondprijs.

Bij planmatige stedelijke ontwikkeling zoals bedrijventerreinen, woongebieden, sportterreinen, infrastructuur wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m2 uit te geven grond. De minimum bijdrage is 1% van de uitgifteprijs.

5.6 Fonds Duurzaam



Duurzaamheid
*Nader uit te
werken*

Fonds Duurzaam

De gemeente Heusden heeft hoge ambities over duurzaamheid. Daarnaast biedt de gemeente diverse locaties die mogelijk geschikt zijn voor zonnevelden en/of windturbines. In de toekomst overwegen we kostenverhaal in het kader van dergelijke ontwikkelingen. Daarbij geven we ook aan wat we verwachten van nieuwe initiatieven. Indien nieuwe wet- en regelgeving in het kader van de nieuwe omgevingswet daartoe aanleiding en mogelijkheden geeft wordt dit ook in dit Programma Kostenverhaal opgenomen.

De gemeente Heusden wil graag inzetten op duurzame energieopwekking. Om deze ambitie te kunnen realiseren wordt verwacht dat aanvullende investeringen vanuit de gemeente nodig zijn. Dit voor het realiseren van de betreffende locaties maar bijvoorbeeld ook voor verbindingscapaciteit, Smartgrids en het compenseren van het landschap. De exacte uitwerking hiervan moet nog worden opgenomen in beleidskaders. Wel geeft de gemeente aan dat er met deze ontwikkelingen naar alle waarschijnlijkheid profijt ontstaat onder de inwoners van deze ontwikkeling. Hetzij in het leveren van hernieuwbare energie, hetzij als het compenseren van eventuele schade als gevolg van de ontwikkelingen.

Momenteel worden de koers en de beleidslijnen hiervoor nog uitgewerkt. Zodra deze concreet genoeg zijn en nieuwe wet en regelgeving ruimte geeft aan kostenverhaal voor duurzame ontwikkelingen, krijgt dit een plekje in dit Programma Kostenverhaal.

5.7 Gebiedsfonds Heusden



Gebiedsfonds
Nader uit te
werken

Gebiedsfonds Heusden

Dit onderdeel is nog niet in werking getreden omdat er nog geen project binnen de gemeente loopt waarop dit van toepassing is. Zodra er een project wordt opgestart waarbij specifieke voorzieningen noodzakelijk zijn kan er worden besloten tot een gebiedsfonds. Bij deze specifieke voorzieningen kan worden gedacht aan de inrichting van de openbare ruimte, infrastructuur van de nieuwe wijk. De gemeente werkt dan de kaders uit waarbij vast staat dat deze kosten op alle betrokken ontwikkelingen binnen het project verhaald worden. Dit gebiedsfonds werkt aanvullend op de overige fondsen.

De gemeente Heusden heeft momenteel nog geen actief gebiedsfonds. De omvang en ambities voor een specifiek gebiedsfonds zijn momenteel nog niet bekend. Indien in de toekomst een specifieke gebiedsontwikkeling plaats vindt waarvoor besloten wordt om een gebiedsfonds in te stellen wordt dit verder uitgewerkt. Hierbij kan gedacht worden aan het aanleggen van een toegangsweg naar meerdere projecten waarbij enkel die projecten bijdragen aan het aanleggen van deze toegangsweg.

De kosten die voor deze ontwikkeling gemaakt worden zullen wij dan verhalen op de ontwikkelingen in het gebied. Dit verloopt dan via het gebiedsfonds. Uiteraard betreft het hier enkel kosten die volgens het kostenverhaal verhaald mogen worden en dient een onderbouwing te worden gemaakt van de te verhalen kosten. Bij herziening van deze nota kunnen wij dit onderdeel bijwerken. Los van een afdracht aan het gebiedsfonds kan ook een bijdrage aan de andere fondsen van toepassing zijn.

6. Investeringslijst maatregelen

Nr.	Maatregel	Toelichting maatregel	Beleidsveld	Exploitatiegebied	Opgevoerd in jaar	Planning	Bovenwijks of financiële bijdrage	Meenemen? (Ja/Nee)
1	Waterslinger Vijlmen	Realisatie waterberging voor Vijlmen, Haarsteeg en Nieuwkijk	Water	Vijlmen, Haarsteeg en Nieuwkijk	Nota 2021	2025	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
2	Rotonde Lipsstraat (Dillenburg)	Aanleg rotonde Lipsstraat-Alcoalaan in Drunen	Mobiliteit	Drunen en Elshout	Nota 2021	2017	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
3	Rotonde Abt van Engelenlaan (Geerpark)	Aanleg rotonde Abt van Engelenlaan-Mortelweg in Vijlmen	Mobiliteit	Vijlmen, Haarsteeg en Nieuwkijk	Nota 2021	2023	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
4	Wateropgave Drunen Noord	Realisatie waterberging voor Drunen-Noord	Water	Drunen en Elshout	Nota 2021	2028	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
5	Herontwikkeling centrum Vijlmen tot 2016	Herstructurering centrum Vijlmen waarbij uitbreiding winkelmetrage en verbetering openbare ruimte en parkeermogelijkheden	Leefgebied & recreatie	Vijlmen, Haarsteeg en Nieuwkijk	Nota 2021	2018	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
6	Vrijliggend fietspad d'Oultremontweg 2016/2017	Aanleg vrijliggend fietspad langs d'Oultremontweg in Elshout	Mobiliteit	Gemeentebreed	Nota 2021	2017	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
7	Projectenboek Groen 2021	Praktische uitwerking van wensen in het Groenstructuurplan met kansrijke projecten voor natuurontwikkeling en plaatsen waar de compensatie 'Groen voor Rood' kan plaatsvinden	Leefgebied & recreatie	Gemeentebreed	Nota 2021	2029	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
8	Herinrichting Van Greunsvenpark	Integrale herinrichting Van Greunsvenpark in centrum Vijlmen waarbij integratie waterberging met ecologische oevers en kruidenrijke vegetatie	Leefgebied & recreatie	Vijlmen, Haarsteeg en Nieuwkijk	Nota 2021	2020	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
9	Herinrichting Admiraalsweg	Herinrichting Admiraalsweg in Drunen als 30 km/uur zone, waarbij aanleg nieuw wegdek, riolering en wadi's en herplant bomen	Mobiliteit	Drunen en Elshout	Nota 2021	2021	Financiële Bijdrage	Ja
10	Ecologische verbindingzones	Aanleg 8 ecologische zones, waaronder Hedikhuiszense Maas, ter onderlinge verbinding van natuurgebieden van Natuurnetwerk Brabant	Leefgebied & recreatie	Gemeentebreed	Nota 2021	2027	Financiële Bijdrage	Ja
11	Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL)	Integraal pakket aan verbeteringen langs en aansluitend op de A59 op het gebied van ruimte, economie, verkeer, waterveiligheid, natuur, landbouw en recreatie	Mobiliteit	Gemeentebreed	Nota 2021	2029	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
12	Uitvoering planwijzigingen GOL en projectteam realisatie GOL	Integraal pakket aan verbeteringen langs en aansluitend op de A59 op het gebied van ruimte, economie, verkeer, waterveiligheid, natuur, landbouw en recreatie	Mobiliteit	Gemeentebreed	Nota 2021	2030	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
13	Actieplannen centrumgebieden (toekomstambities)	Revitalisering centrumgebieden van Drunen, Heusden-Vesting en Vliedberg	Leefgebied & recreatie	Gemeentebreed	Nota 2021	2030	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
14	Fietspad Tuinbouwweg west	Aanleg vrijliggend fietspad langs Tuinbouwweg tussen Elshout en Abt van Engelenlaan	Mobiliteit	Gemeentebreed	Nota 2021	2023	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
15	Mobiliteitsplan en Meerjaren uitvoeringsprogramma GVP	In het mobiliteitsplan zijn de speerpunten uit de mobiliteitsvisie vertaald naar concrete beleidsuitgangspunten en maatregelen en in het meerjaren uitvoeringsprogramma zijn de maatregelen uit het GVP in een aantal concrete projecten vertaald	Mobiliteit	Gemeentebreed	Nota 2021	2032	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
16	Versteving bermen	Robuuste bermverharding langs veel wegen in de gemeente vanwege slechte staat en toename verkeersintensiteit door nieuwbouwwontwikkelingen	Mobiliteit	Gemeentebreed	Nota 2024	2026	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
17	Herinrichting Vismarkt	Leefbaar en toekomstbestendig maken van Vismarkt in Heusden vesting	Leefgebied & recreatie	Overige + Buitengebied	Nota 2024	2025	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
18	Mitigerende maatregel Vijfhoevenlaan	Herinrichting Vijfhoevenlaan als toekomstige nieuwe toegangs- en ontsluitingsweg van Vijlmen en nieuwbouwwontwikkeling De Grassen, gelet op de GOL	Mobiliteit	Vijlmen, Haarsteeg en Nieuwkijk	Nota 2024	2025	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
19	Mitigerende maatregel Kennedybrug	Verbetering verkeerssituatie op en nabij Kennedybrug in Vijlmen, gelet op ervaren verkeersveiligheid van met name fietsers en verwachte extra verkeersbewegingen na afronding GOL	Mobiliteit	Vijlmen, Haarsteeg en Nieuwkijk	Nota 2024	2027	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
20	Dorpsplein MFA Kasteellaan	Aanleg dorpsplein bij nieuw te bouwen MFA aan Kasteellaan in Oudheusden	Leefgebied & recreatie	Overige + Buitengebied	Nota 2024	2025	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
21	Opwaardering Tuinbouwweg oost	Verbreiding Tuinbouwweg en aanleg vrijliggend fietspad vanaf Abt van Engelenlaan tot Voordijk en aanleg rotonde Tuinbouwweg-Mommersteeg vanwege toename verkeersintensiteit als gevolg van nieuwbouwwontwikkelingen	Mobiliteit	Gemeentebreed	Nota 2024	2027	Bovenwijkse Bijdrage	Ja
22	Uitbreiding afwikkelingscapaciteit Spoorlaan	Aanpassing Spoorlaan tussen Ei van Drunen en Lipsstraat vanwege toename verkeersintensiteit als gevolg van nieuwbouwwontwikkelingen	Mobiliteit	Drunen en Elshout	Nota 2024	2030	Bovenwijkse Bijdrage	Ja

ALGEMEEN

Nr.	Maatregel	Totale kosten	Bijdragen	Dekkingsbron	Gem. aandeel in de kosten (excl. BTW)	Zekerheid	%	Gem. aandeel naar zekerheid
1	Waterslinger Vijlmen	€ 2.600.000	€ 870.000	Gemeentelijk rioleringsfonds	€ 1.730.000	In begroting	100%	€ 1.730.000
2	Rotonde Lipsstraat (Dillenburg)	€ 660.000	-	-	€ 660.000	In begroting	100%	€ 660.000
3	Rotonde Abt van Engelenlaan (Geerpark)	€ 1.000.000	-	-	€ 1.000.000	In begroting	100%	€ 1.000.000
4	Wateropgave Drunen Noord	€ 2.238.000	€ 1.119.000	Waterschap	€ 1.119.000	In begroting	100%	€ 1.119.000
5	Herontwikkeling centrum Vijlmen tot 2016	€ 10.000.000		Waterschap	€ 10.000.000	In begroting	100%	€ 10.000.000
6	Vrijliggend fietspad d'Oultremontweg 2016/2017	€ 400.000	-	-	€ 400.000	In begroting	100%	€ 400.000
7	Projectenboek Groen 2021	€ 300.000	-	-	€ 300.000	In begroting	100%	€ 300.000
8	Herinrichting Van Greunsvenpark	€ 800.000	-	-	€ 800.000	In begroting	100%	€ 800.000
9	Herinrichting Admiraalsweg	€ 150.000	-	-	€ 150.000	In begroting	100%	€ 150.000
10	Ecologische verbindingzones	€ 73.000	-	-	€ 73.000	In begroting	100%	€ 73.000
11	Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL)	€ 110.840.000	54.620.000		€ 56.220.000	In begroting	100%	€ 56.220.000
12	Uitvoering planwijzigingen GOL en projectteam realisatie GOL	€ 1.297.000	-	-	€ 1.297.000	In begroting	100%	€ 1.297.000
13	Actieplannen centrumgebieden (toekomstambities)	€ 250.000	-		€ 250.000	In begroting	100%	€ 250.000
14	Fietspad Tuinbouwweg west	€ 1.813.000	-	-	€ 1.813.000	In begroting	100%	€ 1.813.000
15	Mobiliteitsplan en Meerjaren uitvoeringsprogramma GVP	€ 3.568.000	-	-	€ 3.568.000	In begroting	100%	€ 3.568.000
16	Versteving bermen	€ 1.000.000	-	-	€ 1.000.000	In begroting	100%	€ 1.000.000
17	Herinrichting Vismarkt	€ 1.167.000	-	-	€ 1.167.000	In begroting	100%	€ 1.167.000
18	Mitigerende maatregel Vijfhoevenlaan	€ 8.186.000	943.000	-	€ 7.243.000	In begroting	100%	€ 7.243.000
19	Mitigerende maatregel Kennedybrug	€ 200.000	-	Rijk en provincie	€ 200.000	In begroting	100%	€ 200.000
20	Dorpsplein MFA Kasteellaan	€ 1.876.000	-	-	€ 1.876.000	In begroting	100%	€ 1.876.000
21	Opwaardering Tuinbouwweg oost	€ 6.725.000	-	-	€ 6.725.000	In begroting	100%	€ 6.725.000
22	Uitbreiding afwikkelingscapaciteit Spoorlaan	€ 4.620.000	-	-	€ 4.620.000	In programma (beleidsuitwerking)	70%	€ 3.234.000
		€ 159.763.000	€ 57.552.000		€ 102.211.000			€ 100.825.000

FINANCIEEL

Nr.	Maatregel	Functionele relatie met gebieden	Causaliteit?	Drunen en Elshout	Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	Overige + Buitengebied
1	Waterslinter Vlijmen	Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	Ja	Geen Causaal verband	Causaal verband	Geen Causaal verband
2	Rotonde Lipsstraat (Dillenburg)	Drunen en Elshout	Ja	Causaal verband	Geen Causaal verband	Geen Causaal verband
3	Rotonde Abt van Engelenlaan (Geerpark)	Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	Ja	Geen Causaal verband	Causaal verband	Geen Causaal verband
4	Wateropgave Drunen Noord	Drunen en Elshout	Ja	Causaal verband	Geen Causaal verband	Geen Causaal verband
5	Herontwikkeling centrum Vlijmen tot 2016	Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	Ja	Geen Causaal verband	Causaal verband	Geen Causaal verband
6	Vrijliggend fietspad d'Oultremontweg 2016/2017	Gemeentebreed	Ja	Causaal verband	Causaal verband	Causaal verband
7	Projectenboek Groen 2021	Gemeentebreed	Ja	Causaal verband	Causaal verband	Causaal verband
8	Herinrichting Van Greunsvenpark	Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	Ja	Geen Causaal verband	Causaal verband	Geen Causaal verband
9	Herinrichting Admiraalsweg	Drunen en Elshout	Nee	Geen Causaal verband	Geen Causaal verband	Geen Causaal verband
10	Ecologische verbindinszones	Gemeentebreed	Nee	Geen Causaal verband	Geen Causaal verband	Geen Causaal verband
11	Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL)	Gemeentebreed	Ja	Causaal verband	Causaal verband	Causaal verband
12	Uitvoering planwijzigingen GOL en projectteam realisatie GOL	Gemeentebreed	Ja	Causaal verband	Causaal verband	Causaal verband
13	Actieplannen centrumgebieden (toekomstambities)	Gemeentebreed	Ja	Causaal verband	Causaal verband	Causaal verband
14	Fietspad Tuinbouwweg west	Gemeentebreed	Ja	Causaal verband	Causaal verband	Causaal verband
15	Mobiliteitsplan en Meerjaren uitvoeringsprogramma GVP	Gemeentebreed	Ja	Causaal verband	Causaal verband	Causaal verband
16	Versteving bermen	Gemeentebreed	Ja	Causaal verband	Causaal verband	Causaal verband
17	Herinrichting Vismarkt	Overige + Buitengebied	Ja	Geen Causaal verband	Geen Causaal verband	Causaal verband
18	Mitigerende maatregel Vijfhoevenlaan	Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	Ja	Geen Causaal verband	Causaal verband	Geen Causaal verband
19	Mitigerende maatregel Kennedybrug	Vlijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk	Ja	Geen Causaal verband	Causaal verband	Geen Causaal verband
20	Dorpsplein MFA Kasteellaan	Overige + Buitengebied	Ja	Geen Causaal verband	Geen Causaal verband	Causaal verband
21	Opwaardering Tuinbouwweg oost	Gemeentebreed	Ja	Geen Causaal verband	Causaal verband	Geen Causaal verband
22	Uitbreiding afwikkelingscapaciteit Spoorlaan	Drunen en Elshout	Ja	Causaal verband	Geen Causaal verband	Geen Causaal verband

RELATIE & CAUSALITEIT

Nr.	Maatregel	Functionele relatie met gebied(en): profijt	Functionele relatie met gebied(en): complementariteit	Causaliteit met nieuwbouwplannen
1	Waterslinger Vijmen	Door de waterberging wordt de wateroverlast door stortbuien en daarmee samenhangende problemen in Vijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk tegengegaan. Hierdoor wordt de leefbaarheid van deze kernen verbeterd.		Deze investering wordt mede gedaan vanwege de behoefte aan waterberging vanuit nieuwbouwwontwikkelingen in Vijmen, Haarsteeg en Nieuwkuijk.
2	Rotonde Lipsstraat (Dillenburg)	Door de rotonde wordt de verkeersdoorstroming en -veiligheid aan de oostzijde van Drunen bevorderd. Hierdoor wordt de leefbaarheid van dit gebied verbeterd.		Deze investering wordt gedaan ten behoeve van de ontsluiting van bedrijventerrein Dillenburg en het zuidelijk deel van bedrijventerrein Metal Valley en ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid in het gebied.
3	Rotonde Abt van Engelenlaan (Geerpark)	Door de rotonde wordt de verkeersdoorstroming en -veiligheid aan de westzijde van Vijmen en de noordzijde van Nieuwkuijk bevorderd. Hierdoor wordt de leefbaarheid van dit gebied verbeterd.		Deze investering is gedaan ten behoeve van de ontsluiting van woningbouwontwikkeling Geerpark aan de zuidwestzijde en ter bevordering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid in het gebied, waaronder bedrijventerrein Het Hoog.
4	Wateropgave Drunen Noord	Door de waterberging wordt de wateroverlast door stortbuien en de daarmee samenhangende problemen in Drunen-Noord tegengegaan. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het gebied verbeterd.		Deze investering wordt mede gedaan vanwege de behoefte aan waterberging vanuit nieuwbouwwontwikkelingen in Drunen.
5	Herontwikkeling centrum Vijmen tot 2016	Door de herstructurering wordt het centrumgebied uitgebreid en vitaal, aantrekkelijk, verkeersveilig en toekomstbestendig gemaakt. Heel Vijmen en omgeving heeft hier profijt van.		Deze investering is mede gedaan vanwege/gelet op de behoefte aan winkels en andere openbare voorzieningen vanuit nieuwbouwwontwikkelingen in Vijmen en omgeving.
6	Vrijliggend fietspad d'Oultremontweg 2016/2017	Door de fietspad wordt de veiligheid van het fiets- en gemotoriseerd verkeer op de Tuinbouwweg ter hoogte van industrieterrein Meeuwaart verbeterd. De hele gemeente heeft hier profijt van, vooral Elshout en Drunen.		Deze investering is gedaan ter verbetering van de verkeersveiligheid als gevolg van toegenomen verkeersintensiteit door nieuwbouwwontwikkelingen in Elshout en Drunen.
7	Projectenboek Groen 2021	Door de natuurprojecten worden de waarden aan natuur en landschap in de gemeente behouden en verder ontwikkeld. De hele gemeente heeft hier profijt van.		Deze investering wordt mede gedaan ter compensatie van rode ontwikkelingen en kap van bomen in de gemeente.
8	Herinrichting Van Greunsvenpark	Door de herinrichting wordt van het park een aantrekkelijke groene omgeving gemaakt met geïntegreerde waterberging, waarmee wateroverlast door stortbuien en daarmee samenhangende problemen wordt tegengegaan. Hierdoor wordt de leefbaarheid van (het centrum van) Vijmen verbeterd.		Deze investering wordt gedaan in het kader van het Centrumplan Vijmen, waarin grote delen van het centrum ingrijpend zijn en worden veranderd. Ook de nieuwbouwwontwikkelingen Geerpark en De Grassen in Vijmen kunnen als aanleiding gezien worden voor de herinrichting het dorpspark.
9	Herinrichting Admiraalsweg	Door de herinrichting wordt de verkeersveiligheid in het gebied verbeterd en wordt de wateroverlast door stortbuien tegengegaan. Hierdoor wordt de leefbaarheid van dit gebied verbeterd. Vooral Drunen west heeft hier profijt van.		
10	Ecologische verbindingzones	Door de ecologische verbindingzones wordt de migratie van dieren en planten tussen natuurgebieden van het NNB mogelijk gemaakt en bevorderd. Daarnaast ontstaat er ook aantrekkelijk recreatiegebied voor bestaande en nieuwe wijken in de gemeente.		
11	Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL)	Door de integrale maatregelen wordt de kwaliteit van de omgeving rond de A59 verbeterd, zoals betere veiligheid rondom gevaarlijke op- en afritten, meer doorstroming van verkeer, behoud van natuur, meer mogelijkheden voor recreatie en economische activiteiten en betere leefbaarheid in de kernen.		Deze investering wordt mede gedaan ter verbetering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid als gevolg van toegenomen verkeersintensiteit door nieuwbouwwontwikkelingen in heel de gemeente.
12	Uitvoering planwijzigingen GOL en projectteam realisatie GOL	Door de integrale maatregelen wordt de kwaliteit van de omgeving rond de A59 verbeterd, zoals betere veiligheid rondom gevaarlijke op- en afritten, meer doorstroming van verkeer, behoud van natuur, meer mogelijkheden voor recreatie en economische activiteiten en betere leefbaarheid in de kernen.		Deze investering wordt mede gedaan ter verbetering van de verkeersdoorstroming en -veiligheid als gevolg van toegenomen verkeersintensiteit door nieuwbouwwontwikkelingen in heel de gemeente.
13	Actieplannen centrumgebieden (toekomstambities)	Door de revitalisering worden de centrumgebieden vitaal, aantrekkelijk, verkeersveilig en toekomstbestendig gemaakt. Heel de gemeente heeft hier profijt van.		Deze investering wordt mede gedaan vanwege/gelet op de behoefte aan winkels en andere openbare voorzieningen vanuit nieuwbouwwontwikkelingen in heel de gemeente.
14	Fietspad Tuinbouwweg west	Door de fietspad wordt de veiligheid van het fiets- en gemotoriseerd verkeer op de Tuinbouwweg west verbeterd. De hele gemeente heeft hier profijt, vooral Vijmen en Elshout.		Deze investering is gedaan ter verbetering van de verkeersveiligheid als gevolg van toegenomen verkeersintensiteit door nieuwbouwwontwikkelingen in Vijmen en Elshout.
15	Mobiliteitsplan en Meerjaren uitvoeringsprogramma GVP	Door de mobiliteitsmaatregelen worden verkeerskundige knelpunten in de hele gemeente aangepakt. Dit bevordert een prettige en veilige leefomgeving. Heel de gemeente heeft hier profijt van.		Deze investering wordt mede gedaan vanwege de behoefte aan verkeersinfrastructuur vanuit nieuwbouwwontwikkelingen in de hele gemeente. Denk aan ontsluitingswegen, wegverbreding door toename verkeersbewegingen, fietspaden, etc.
16	Versteving bermen	Door de bermverhardingen worden de begaanbaarheid en afwatering van bermen in de gemeente verbeterd, wat ten goede komt van de verkeersveiligheid in die kernen. Ook wordt er een meer toekomstbestendige situatie gecreëerd. Heel de gemeente heeft hier profijt van.		Deze investering wordt mede gedaan om de aantasting van bermen door toegenomen verkeersintensiteit als gevolg van nieuwbouwwontwikkelingen in de gemeente tegen te gaan.
17	Herinrichting Vismarkt	Door de herinrichting krijgt de Vismarkt een nieuwe uitstraling en worden de uitdagingen rond het verkeer en parkeren, het stallen van fietsen en het bevoorraden van horeca aangepakt. Ook is er aandacht voor toekomstige ontwikkelingen zoals het plaatsen van laadpalen. Hierdoor wordt de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Heusden vesting versterkt. Ook de omliggende kernen Heesbeen, Oudheusden en Herpt hebben hier profijt van.		Deze investering wordt mede gedaan ter versterking van wonen-werken en wijk-economie in Heusden vesting. In de winkelviertal Engstraat, Vismarkt, Nieuwstraat en Botermarkt worden detailhandel, horeca en andere commerciële functies planologisch gestimuleerd. Buiten dit hart van de vesting is er volop ruimte voor wonen, eventueel gecombineerd met werken of wijk-economie. Het verlevendigt de vesting buiten openingstijden.
18	Mitigerende maatregel Vijfhoevenlaan	Door de herinrichting van de weg krijgt Vijmen en Haarsteeg een nieuwe toegangsweg na afronding van de GOL en wordt de ontsluiting van nieuwbouwwontwikkeling De Grassen en de veiligheid en afwikkeling van het verkeer in het gebied verbeterd.		Deze investering wordt gedaan ten behoeve van de nieuwe toekomstige ontsluiting van Vijmen en Haarsteeg met inbegrip van nieuwbouwwontwikkelingen in die kernen. Aanleiding van de investering is ook de verbetering van de ontsluiting van nieuwbouwwontwikkeling De Grassen in Vijmen en de verbetering van de veiligheid en afwikkeling van het verkeer in dat gebied.
19	Mitigerende maatregel Kennedybrug	Door de verkeersmaatregelen wordt de ervaren verkeersonveiligheid op en nabij de Kennedybrug tegengegaan en wordt de brug geschikt gemaakt voor de verwachte extra verkeersbewegingen na afronding van de GOL. Hierdoor wordt de verkeersveiligheid en -doorstroming in het gebied, maar ook daar buiten, verbeterd, wat de leefbaarheid ten goede komt.		Deze investering wordt mede gedaan ter geschiktmaking van de brug voor afwikkeling van het verwachte extra verkeer na afronding van de GOL. Ook toekomstige nieuwbouwwontwikkelingen in Vijmen Zuid, welke gepaard zullen gaan met extra verkeer, kunnen als aanleiding van de investering worden gezien.
20	Dorpsplein MFA Kasteellaan	Het dorpsplein is van belang voor informele ontmoetingen van inwoners en fungeert als een volwaardig onderdeel van het sociale leven en de sociale voorzieningen in Oudheusden. Hierdoor wordt de leefbaarheid van deze kernen verbeterd.		Deze investering wordt gedaan vanwege de behoefte aan een centrale, aangename en levendige ontmoetingsplek vanuit heel Oudheusden. Deze investering ontstaat door de ontwikkeling van de MFA en toekomstige nieuwbouwwontwikkelingen in Oudheusden en sluit aan bij de nieuwbouw van het scholencomplex en de verduurzaming van de sportzaal.
21	Opwaardering Tuinbouwweg oost	Door de verkeersmaatregelen wordt de veiligheid en afwikkeling van het gemotoriseerd en fietsverkeer op de Tuinbouwweg oost verbeterd. Dit komt ook ten goede van de leefbaarheid van het gebied. Vooral Vijmen en Haarsteeg hebben hier profijt van.		Deze investering is gedaan ter verbetering van de veiligheid en afwikkeling van het verkeer als gevolg van toename van verkeersbewegingen door nieuwbouwwontwikkelingen in Vijmen en Haarsteeg.
22	Uitbreiding afwikkelingscapaciteit Spoorlaan	Door de wegaanpassing wordt de veiligheid en afwikkeling van het verkeer op de Spoorlaan verbeterd. Dit komt ten goede van de leefbaarheid van het gebied. Vooral Drunen en Elshout hebben hier profijt van.		Deze investering is gedaan ter verbetering van de veiligheid en afwikkeling van het verkeer als gevolg van toename van verkeersbewegingen door nieuwbouwwontwikkelingen in Drunen en Elshout.

TOELICHTING CAUSALITEIT

Nr.	Maatregel	Bron	Bronvisie document	In welk document maatregel en nieuwbouwplan(nen) gekoppeld	Pagina in document
1	Waterslinder Vlijmen	BRON	Omgevingsvisie (2023), Waterplan 2023-2027	Collegebesluiten 460001, 478059	
2	Rotonde Lipsstraat (Dillenburg)		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)		
3	Rotonde Abt van Engelenlaan (Geerpark)		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Collegebesluit 1133102	
4	Wateropgave Drunen Noord		Waterplan 2023-2027	Collegebesluit 1507077	
5	Herontwikkeling centrum Vlijmen tot 2016		Centrumactieplan Vlijmen 2016	Raadsbesluit 404490	
6	Vrijliggend fietspad d'Oultremontweg 2016/2017		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Collegebesluit 490064	
7	Projectenboek Groen 2021		Groenbeleidsplan 2023-2028	Collegebesluit 1022619	
8	Herinrichting Van Greunsvenpark		Duurzaamheidsagenda, Waterplan, Groenstructuurplan	Raadsbesluit 569967	
9	Herinrichting Admiraalsweg		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Collegebesluit 1060450	
10	Ecologische verbindingzones		Omgevingsvisie 2023, Groenbeleidsplan 2023-2028 (Gemeentelijk aandeel in kosten deels bekostigd uit reserve Rood voor Groen)	Collegebesluit 554112	
11	Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL)		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Raadsbesluit 612915	
12	Uitvoering planwijzigingen GOL en projectteam realisatie GOL		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Raadsbesluit 612915	
13	Actieplannen centrumgebieden (toekomstambities)		Centrumactieplannen voor Drunen, Heusden-Vesting, Vliedberg en Vlijmen	Raadsbesluit 1975066	
14	Fietspad Tuinbouweg west		Regionale mobiliteitsprogramma	Collegebesluit 634431	
15	Mobiliteitsplan en Meerjaren uitvoeringsprogramma GVP		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Collegebesluiten 1104446, 1109915	
16	Versteviging bermen		Beleidsplan wegen 2022-2026	Collegebesluiten 1488748 en 1742979	
17	Herinrichting Vismarkt		Centrumactieplan Heusden-Vesting (2020)	Collegebesluiten 1085646, 1187806, 1427260, 1521304, 1540612	
18	Mitigerende maatregel Vijfhoevenlaan		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Raadsbesluiten 612915, 1224326, 1554380 en 1967544	
19	Mitigerende maatregel Kennedybrug		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Collegebesluit 1536209	
20	Dorpsplein MFA Kasteellaan		Droomsessies met buurtbewoners, Omgevingsvisie (2023), Coalitieprogramma Heusden Nu en Straks	Raadsbesluiten 1412874 en 1535269	
21	Opwaardering Tuinbouweg oost		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Raadsbesluiten 1383494, 1540035 en 20230627	
22	Uitbreiding afwikkelingscapaciteit Spoorlaan		Gemeentelijk Vervoer en Verkeerplan (2022)	Collegebesluit 1733972	

7. Relevante wetsartikelen en kostensoortenlijst

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste onderwerpen met het bijbehorende wetsartikel vermeld.

Omgevingswet (aanvullingswet grondeigendom)	
Kostenverhaal	Afdeling 13.6
Kostenverhaalsplicht	Art. 13.11
Kostenverhaal privaatrechtelijk mogelijk	Art. 13.13
Kostenverhaal publiekrechtelijk mogelijk	Art. 13.14
Voorwaarden eindafrekening	Art. 13.20
Financiële bijdragen	Afdeling 13.7
Financiële bijdragen mogelijkheid	Art. 13.22
Voorwaarden financiële bijdragen	Art. 13.23 + art. 13.24
Aanvullingsbesluit grondeigendom:	
Kostenverhaal	Afdeling 8.4
Kostensoorten organische gebiedsontwikkeling	Tabel A van bijlage IV
Kostensoorten integrale gebiedsontwikkeling	Tabel A en B van bijlage IV
Financiële bijdragen	Afdeling 8.5
Activiteiten waarvoor financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen	Art. 8.20
Categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald	Art. 8.21
Regels over eindafrekening van financiële bijdragen in omgevingsplan	Art. 8.22

Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak	
A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A2	De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
A3	De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
A4	Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
A5	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
A6	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
A7	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen

A8	De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen
B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1