Gemeente Bergen op Zoom

NOTA KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN 2024





COLOFON

Opdrachtgever

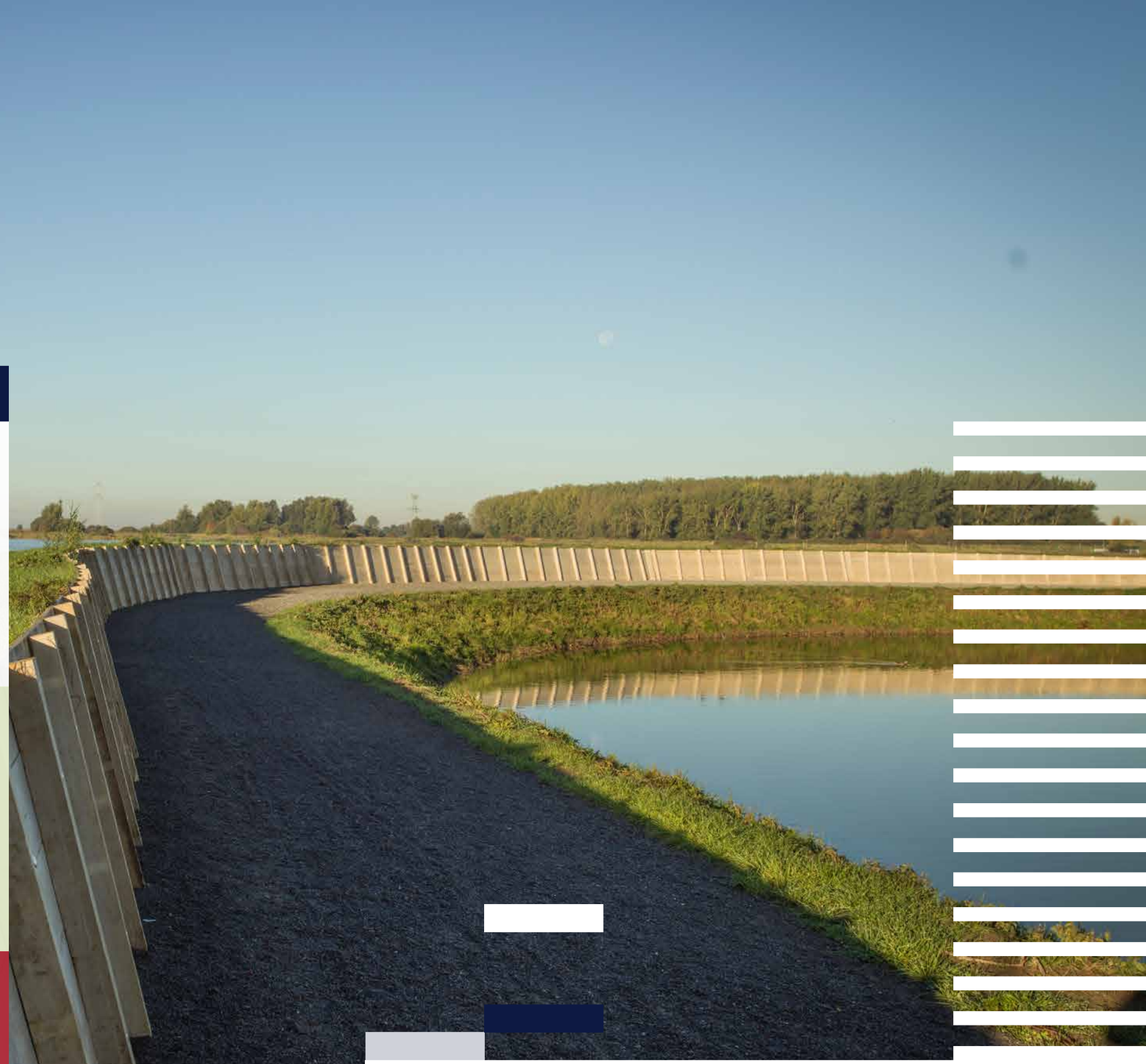
Gemeente Bergen op Zoom

Opdrachtnemer

GRONDGIDSEN

Gloudemans

Niets uit deze publicatie, behoudens verwijzingen in ruimtelijke onderbouwingen, mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Bergen op Zoom, GrondGidsen en Gloudemans.



INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting	5
2	Inleiding	6
3	Kostenverhaal en financiële bijdragen verplichtingen en bevoegdheden	8
4	Wijze van kostenverhaal en financiële bijdragen Bergen op Zoom	12
5	Kostenverhaal Bergen op Zoom	13
6	Financiële bijdragen	16
7	Verantwoorden en actualisatie	19
8	Uitvoering	21
	Bijlage I Begrippen	22
	Bijlage II Specificatie investeringsopgave	24
	Bijlage III Stappen voor bepalen financiële bijdragen	25

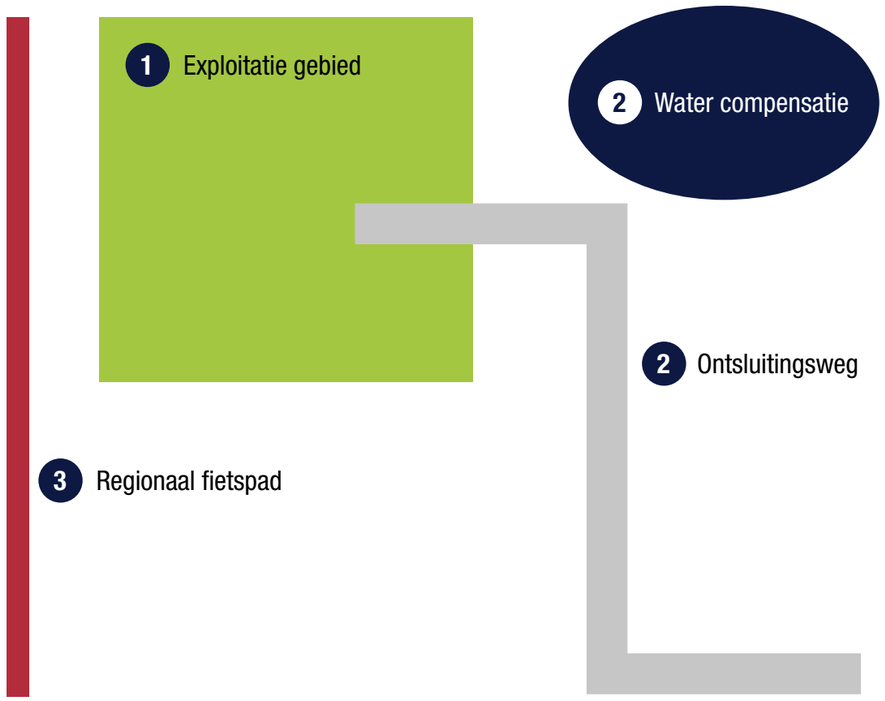


1

SAMENVATTING

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

Aanduiding afbeelding	**Kostenverhaal**		
1	Gebiedseigen kosten	Plankosten	Opbasis van de plankostenscan. Bij bouwplannen met een bouwsom van maximaal € 115.000 een vast bedrag van € 4.000. Bij bouwplannen met een bouwsom tussen € 115.000 - € 450.000 een vast bedrag van € 8.000.
		Landschapsinvesteringsregeling voor het buitengebied	Maatwerkbedrag in Voorziening groenfonds
		Parkeren	Als compensatie in de nabijheid van de aangewezen bouwactiviteit mogelijk blijkt
		Nadeelcompensatie	Uitgekeerde nadeelcompensatie en proceskosten
		Bouw- en woonrijp maken Onderzoeken Overige kosten	Gemeentelijke kosten worden volledig doorbelast
2	Gebiedsoverstijgende kosten	Infrastructuur	Op basis van PTP criteria
3	**Financiële bijdragen**		
	Investeringen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving		
		Wonen	*Tarief per woning*
		Sociale huur	€ 589,00
		Goedkope koop	€ 1.177,00
		Middelduur	€ 1.858,00
		Duur	€ 3.270,00
			Tarief per m² bvo/kaverloppervlakte
		Niet-wonen	€ 4,40



2

INLEIDING

Visie van Bergen op Zoom

Bergen op Zoom is een mooie plaats om te wonen.[1] Een stad waar stedelijk wonen, natuur beleven, landelijk leven en waterrijk leven samenkomen. Afzonderlijke gebieden met eigen kwaliteiten en karakterstieken. Bergen op Zoom wil een betekenisvolle plek zijn en investeren in wat goed is om dat nog meer te versterken. Met sleutelgebieden definieert Bergen op Zoom de plekken waar de meeste ontwikkelkansen liggen. Niet alleen ontwikkelingen om de groeiopgave van de stad te faciliteren, maar ook ontwikkelingen om de stad aantrekkelijk en leefbaar te houden.

Bergen op Zoom wil dat haar inwoners de mogelijkheid moeten hebben om een huis binnen hun mogelijkheden kunnen vinden. Dit vraagt om een evenwichtige woningvoorraad. Bergen op Zoom zet in op het realiseren van 7.000 woningen in de periode tot 2040[2].

Investeren om een prettig leefklimaat te behouden

Om een gezond en prettig leefklimaat te houden, zijn investeringen in de openbare ruimte en het buitengebied essentieel. De komst van nieuwe woningen en bedrijven legt namelijk een druk op de bestaande voorzieningen. De investeringsopgave omvat het versterken van een gezonde en duurzame infrastructuur, het versterken van landschappelijke waarden en natuur én het versterken van een biodiverse en natuurinclusieve samenleving met een transitie naar 100% duurzame energie.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

De groeiopgave van Bergen op Zoom gebeurt deels samen met ontwikkelende partijen. De gemeente moet daarvoor ook inspanningen leveren. Denk daarbij aan het aanleggen van infrastructuur, ambtelijke inzet en eventuele aanpassingen in het openbaar gebied voor een specifiek bouwplan. Bij initiatieven van marktpartijen faciliteert de gemeente dus de bouwplannen (in het kostenverhaal van de Omgevingswet ook wel aangewezen activiteiten genoemd). Voor deze inzet zijn gemeenten verplicht om kosten te verhalen op initiatiefnemers[3]. Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen voor de benodigde investeringen in de openbare ruimte en het landschap die samenhangen met de groei van de gemeente en behoud van de kwaliteit van het buitengebied.

De bovengenoemde investeringen worden niet volledig verhaald op de initiatiefnemers cq. ontwikkelende partijen. Alle partijen, die hier profijt van hebben, dragen bij aan de financiering van deze investeringen. Het grootste deel van de investeringen is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers. De gemeente Bergen op Zoom ‘betaalt’ dus het grootste deel van deze investeringen. Het andere deel, dat kan worden toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers, ‘betaalt’ de grondeigenaar of ontwikkelaar, die de woningen en gebouwen realiseert. Het is namelijk redelijk dat ook bouwplannen voor toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan deze investeringen.

Waarvoor dient deze nota?

Deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen speelt geen rol in de inhoudelijke afweging van een ruimtelijk besluit. De inhoudelijke ruimtelijke afweging wordt aan een andere tafel genomen. Op het moment dat met een initiatiefnemer over kostenverhaal wordt gesproken heeft de inhoudelijke ruimtelijke afweging over het bouwplan al plaatsgevonden.

Deze nota geeft uitsluitend het kader voor het verhalen van kosten voor de ontwikkeling van een ruimtelijk initiatief en de financiële bijdragen voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (hierna: financiële bijdragen). Zo is het voor initiatiefnemers helder welke kosten de gemeente aan hen gaat doorberekenen en hoe ze de hoogte van de bijdrage bepaalt.

Het vaststellen van een nota kostenverhaal is wettelijk niet verplicht als een gemeente enkel *kosten verhaalt*. Een nota kostenverhaal met financiële bijdragen is wettelijk verplicht[4] als de gemeente gebruik maakt van de bevoegdheid om de financiële bijdragen aan initiatiefnemers te vragen en te verhalen. In dat geval geeft de nota een duidelijk kader om de hoogte van de bijdragen te bepalen. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid over de opbouw van het kostenverhaal en de te betalen financiële bijdragen. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een aangewezen activiteit of bouwactiviteit[5] (kortom een ruimtelijke ontwikkeling of bouwplan) binnen de gemeente wil realiseren. Na het vaststellen van deze nota verhaalt de gemeente, op een uniforme en transparante wijze, een bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied op initiatiefnemers.

[1] Omgevingsvisie Bergen op Zoom Ontwikkelt.
[2] Dit is de ambitie. In deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen vormt het uitgangspunt de daadwerkelijk toe te voegen woningen aan de woningvoorraad. Dit zijn 5.041 woningen.
[3] Artikel 8:13 Ob.
[4] Artikel 13.22 lid 1 Ow.
[5] Artikel 8.13 Ob.

Waarom een nieuwe nota

De huidige nota kostenverhaal van Bergen op Zoom dateert van 2019 en is geschreven op basis van het kostenverhaal zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Met de inwerktreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 verandert ook (de wettelijke verankering van) het kostenverhaal. Daarom is de nota kostenverhaal aan herziening toe.

Het nieuwe kostenverhaal is gebaseerd op de kostenverhaalregels van de Omgevingswet. Met de nieuwe Nota kostenverhaal en financiële bijdragen geeft de gemeente Bergen op Zoom de mogelijkheid om naast het kostenverhaal ook financiële bijdragen aan initiatiefnemers te vragen en verhalen. Aan het nieuwe kostenverhaal en financiële bijdragen ligt een redelijk en uitlegbare onderbouwing ten grondslag dat aansluit op de wijze van het kostenverhaal en financiële bijdragen van de omliggende gemeenten.

Status van de nota ten opzichte van de investeringsagenda

Deze nota noemt de investeringen en de (woningbouw)ontwikkelingen die gebruikt zijn om de financiële bijdragen te bepalen. Deze nota heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Daarnaast zegt de nota niets over de ambitie om 7.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2040. De gehanteerde gegevens betreffen een inschatting op basis van herleidbare en beschikbare informatie; een momentopname dus.
De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook de ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, zullen bijdragen aan de financiële bijdragen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan investeringen of (woningbouw) ontwikkelingen genoemd in deze nota.



3

KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN

Wat is kostenverhaal en financiële bijdrage

Als de gemeente meewerkt aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een planologische maatregel nodig is (een bestemmingswijziging) verhaalt de gemeente de kosten die zij heeft om de planologische maatregel mogelijk te maken (in juridische en fysieke zin). Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om aan initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen voor de benodigde investeringen in de openbare ruimte en het landschap die samenhangen met de groei van de gemeente en het behoud van de kwaliteit van het buitengebied. De regels van het kostenverhaal worden hieronder uitgelegd.

Aangewezen activiteiten

Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bouw van één of meer woningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m^2 bvo.

Wettelijk kader

De Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or) zijn het wettelijk kader voor gemeenten om kosten te verhalen en financiële bijdragen te verhalen of vragen.

Kostenverhaalsplicht en verbod[6]

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **aangewezen activiteiten[7]** **kosten[8]** te verhalen. Hierbij geldt dat de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Het kostenverhaalsgebied is het gebied van de aangewezen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling) waarop de gemeente haar verhaalbare kostensoorten (zie kader) kan verhalen.

Verhaalbare kostensoorten

In bijlage IV van het Ob ligt vast welke kostensoorten gemeenten moeten verhalen. In tabel A van deze bijlage staan de kosten die altijd verhaald moeten worden, dus zowel bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen als bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van een aangewezen activiteit in het **omgevingsplan**, een **omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit** of een **projectbesluit**.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een **verbod** om de aangewezen activiteit te verrichten; een bouwverbod. In een anterieure overeenkomst kunnen een gemeente en een initiatiefnemer overeenkomen dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt. Een voorwaarde hierbij is dat de initiatiefnemer aanvullende zekerheden voor betaling overlegt. Denk hierbij aan een bankgarantie. Indien met een ontwikkelaar niet tot een anterieure overeenkomst wordt gekomen, dienen in het besluit voorschriften te worden opgenomen over het verhalen van kosten.

[6] afdeling 13.6 Ow
[7] artikel 8.13 Ob
[8] artikel 8.15 Ob

Afzien van kostenverhaal[9]

De wettelijke plicht om kosten te verhalen vervalt als:
- er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
- er geen verhaalbare kosten als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
- de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

In de bovenstaande gevallen is de gemeente dus **bevoegd** (en niet verplicht) om kosten **niet te verhalen**.

Aanvullende activiteiten financiële bijdragen

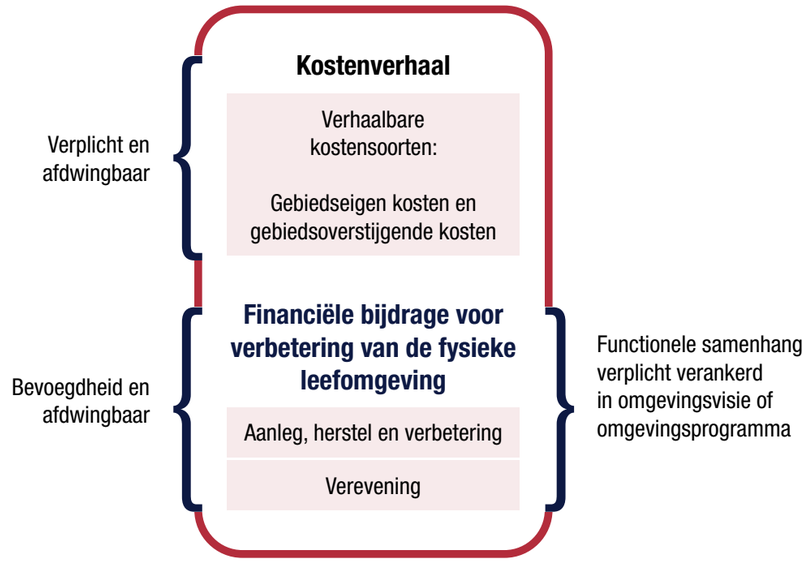
Gemeenten kunnen naast de afdwingbare financiële bijdragen voor aangewezen activiteiten ook de financiële bijdragen op vrijwillige basis overeenkomen bij de volgende activiteiten (artikel 8.20 b en c Ob):
- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
  1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m^2 bedraagt;
  2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
  3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
  4°. handelsreclame; of
  5°. recreatie; en
- andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
  1°. één of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m^2 bedraagt;
  2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m^2 bedraagt; of
  3°. één of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Financiële bijdragen[10]

Naast het kostenverhaal heeft de gemeente de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een **gemeentelijke beleidskeuze**. Gemeenten mogen financiële bijdragen vragen en verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan **landschappelijke verbetering**, de aanleg en bescherming van **natuur**, de aanleg van **infrastructuur** voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang, aanleg van **recreatievoorzieningen** die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, ontwikkelingen gericht op het bereiken van een **evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad** en **stedelijke herstructurering**.

Het is **verplicht** om in de **omgevingsvisie** of een **omgevingsprogramma** de financiële bijdragen te verankeren en hierbij de ruimtelijke en **functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de aangewezen activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie.

De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen. Het college legt periodiek verantwoording af aan de gemeenteraad over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

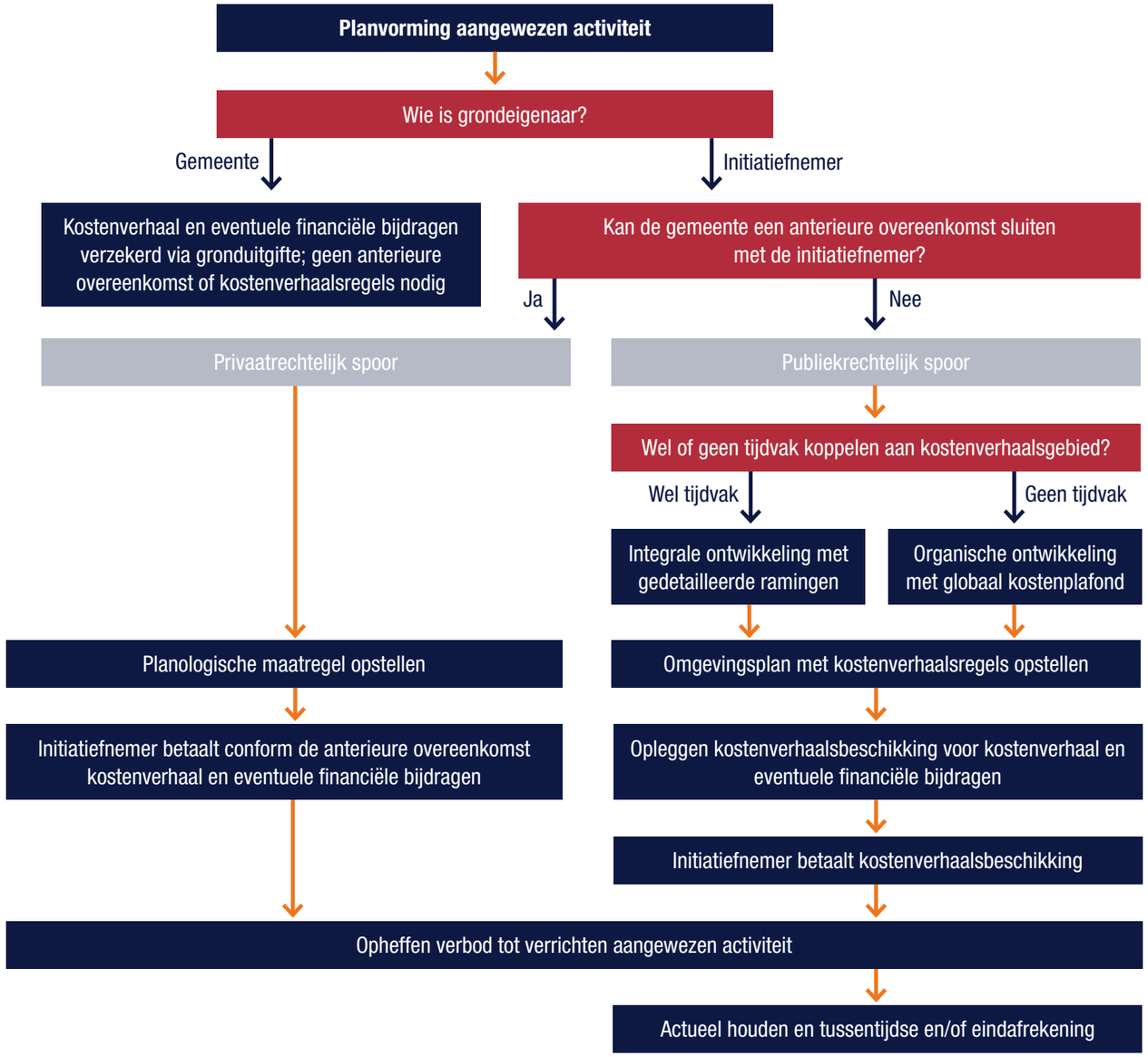


Figuur 1. Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Ow

[9] artikel 8.14 Ob
[10] afdeling 13.7 Ow

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

Een gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op initiatiefnemers, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor.



Figuur 2. Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal en eventueel financiële bijdragen (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking GrondGidsen)

Privaatrechtelijke spoor

Het privaatrechtelijke spoor, ook wel het anterieure spoor genoemd, heeft de voorkeur; zoals ook staat in de Nota grondbeleid. Dit houdt in dat de gemeente met de initiatiefnemer afspraken maakt over de aangewezen activiteit. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Deze afspraken leggen de gemeente en de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst (en soms hieraan voorafgaand een intentieovereenkomst). Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de initiatiefnemer ondertekenen, voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is vormvrij en vrijwillig voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de initiatiefnemer maatwerk kunnen toepassen.

Grondslag en kaders

De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor. De financiële bijdragen kunnen op vrijwillige basis overeengekomen worden voor **verruimde activiteiten**[11]. Hierbij gelden wel grenzen. In de eerste plaats kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet doorberekend worden. Vervolgens moeten gemeenten altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het kostenverhaal redelijk en billijk zijn. Als een gemeente een programma kostenverhaal en financiële bijdragen vaststelt, dan geeft dit transparant de kaders voor het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen weer. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de **redelijkheid** en **billijkheid** te waarborgen. Tenslotte mogen gemeenten geen baatafroming plegen. De verkregen bijdragen dienen dus te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan de opbrengsten van de grondexploitatie (macroaftopping).

Verruimde activiteiten

Denk hierbij aan bouwwerken voor land- of tuinbouw, energie, infrastructuur, reclame en recreatie en een functieverandering bijvoorbeeld het omzetten van een recreatiewoning naar een permanente woning. In bijlage II wordt dit uitgebreider beschreven.

Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een aangewezen activiteit in procedure dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied kostenverhaalsregels op in het **omgevingsplan** of **kostenverhaalsvoorschriften** bij een omgevingsvergunning **voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit**.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. Bijvoorbeeld de onderbouwing dat de verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor aangewezen activiteiten[12].

[11] artikel 8.20 sub b en c Ob
[12] artikel 8.13 Ob

4

WIJZE VAN KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN BERGEN OP ZOOM

Contractering

Als een initiatiefnemer wil bouwen, maar dit past niet binnen het geldende omgevingsplan dan bepaalt de gemeente eerst of dit plan voorstelbaar is. Bij een voorstelbaar plan neemt het college een principebesluit en start de haalbaarheidsfase. De gemeente sluit met de initatiefnemer voor deze haalbaarheidsfase een intentieovereenkomst[13].

Nadat de initiatiefnemer de intentieovereenkomst heeft ondertekend en de gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de haalbaarheidsfase heeft betaald, start de gemeente met haar werkzaamheden.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en wanneer deze heeft geleid tot een in beginsel haalbaar initiatief, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hierin worden gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de uitvoeringsfase, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, andere relevante kosten en financiële bijdragen opgenomen. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, brengt de gemeente de planologische maatregel in procedure.

Het uitgangspunt is dat Bergen op Zoom met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst hebben partijen meer contractsvrijheid dan bij het publiekrechtelijk kostenverhaal. De afspraken in de anterieure overeenkomst zijn redelijk en billijk. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften op te nemen.

Leges

Voor de ruimtelijke afweging (fase van het principe-verzoek) brengt Bergen op Zoom leges in rekening op basis van de legesverordening. Deze zijn verschuldigd naast het kostenverhaal. Ook de leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag van omgevingsvergunning is initiatiefnemer leges verschuldigd. Ook deze leges vallen buiten het beleidskader van het kostenverhaal.

Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In de basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen kan voldoen[14]. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie of waarborgsom voor de nadeelcompensatie. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod[15].

[13] Bij kleine initiatieven sluit de gemeente gelijk een anterieure overeenkomst
[14] artikel 13.13 lid 2 Ow
[15] artikel 13.12 Ow

5

KOSTENVERHAAL BERGEN OP ZOOM

5.1 Samenvatting kostenverhaal

Het kostenverhaal in de gemeente Bergen op Zoom ziet er schematisch als volgt uit:

Kostenverhaal	Omschrijving	Toelichting
Gebiedseigen kosten	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Bij een bouwsom tot € 115.000 zijn de plankosten € 4.000. Bij een bouwsom tussen € 115.000 en € 450.000 zijn de plankosten € 8.000. Bij een bouwsom boven € 450.000 geldt als basis de plankostenscan[16].
	Bouw- en woonrijp maken	Werkelijke kosten
	Onderzoeken	Werkelijke kosten
	Nadeelcompensatie (planschade)	O.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Werkelijke kosten
	Parkeren	Als compensatie in de nabijheid van de aangewezen bouwactiviteit mogelijk blijkt
	Landschapsinvesteringsregeling voor buitengebied	Maatwerkbedrag in reserve door initiatiefnemer
Gebiedsoverstijgende kosten	Bovenwijkse voorzieningen	Maatwerk

Per aangewezen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling) bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk, omdat elke ruimtelijke ontwikkeling anders is. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer.

[16] bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or

Gebiedseigen kosten

5.2 Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente in beginsel met de plankostenscan[17]. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. De uitkomst van de plankostenscan (met de aanvulling voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst) heeft een geldigheidsduur van één jaar. Indien binnen die periode geen getekende overeenkomst tot stand komt, bepaalt de gemeente opnieuw de plankosten die alsdan leidend zullen zijn voor overeenkomst.

Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. De kosten voor het deel dat de gemeente uitvoert moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert worden uiteraard niet in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Voor kleine initiatieven hanteert de gemeente vaste bedragen. Hiermee wijkt zij af van de plankostenscan. Voor initiatieven met een bouwsom tot € 115.000 brengt de gemeente een bedrag van € 4.000 in rekening bij de initiatiefnemer voor de vergoeding van de plan- en apparaatskosten. Voor initiatieven met een bouwsom tussen € 115.000 en € 450.000 brengt de gemeente een bedrag van € 8.000 in rekening bij de initiatiefnemer voor de vergoeding van de plan- en apparaatskosten. Voor initiatieven met een bouwsom boven € 450.000 geldt de plankostenscan (prijspeil 2023).

5.3 Bouw- en woonrijp maken[18]

Het is per ruimtelijke ontwikkeling verschillend of de initiatiefnemer of de gemeente het kostenverhaalsgebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Vandaar dat deze post als maatwerk is aangemerkt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken[19] in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag op basis van kengetallen of een bestekraming. Hierbij kan, indien wenselijk, een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen.

5.4 Onderzoeken[20]

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming. Deze opsomming is niet limitatief.

5.5 Nadeelcompensatie[21]

De vergoeding voor de tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer conform de geldende procedureregeling.

5.6 Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt, dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan slopen of bodemsanering.

5.7 Parkeren

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van een specifiek bouwplan zelf, op eigen terrein, de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit niet mogelijk is, dan stelt de initiatiefnemer een parkeerplan op met oplossingen om de niet op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen te compenseren. Bij het ontbreken aan compensatiemaatregelen kan de initiatiefnemer de gemeente verzoeken om van het parkeerbeleid te mogen afwijken. Het college is bevoegd om af te wijken van het parkeerbeleid en een ontheffing te verlenen aan de initiatiefnemer voor de parkeernorm. Als in de directe nabijheid van het bouwplan de gemeente mogelijkheden creëert door het parkeren centraal op te lossen met een gebouwde parkeervoorziening, wordt aan de ontheffing van de parkeernorm een afkoopsom verbonden die is gebaseerd op de aanlegkosten van deze parkeerplaatsen. In een (anterieure) overeenkomst wordt de ontheffing van de parkeernorm en de hieraan te verbinden voorwaarden vastgelegd.

5.8 Landschapsinvesteringsregeling

Bergen op Zoom staat, onder voorwaarden, nieuwe initiatieven in het buitengebied toe. De gemeente stelt hierbij eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid, zoals verankerd in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. De kaders zullen worden vastgelegd in de Visie buitengebied Bergen op Zoom.

Om de kwaliteitsverbetering van het buitengebied te realiseren is de initiatiefnemer verplicht een bijdrage te verrichten aan de voorziening groenfonds van de gemeente.

[17] bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or
[18] bijlage IV (kostensoorten A8), Ob
[19] bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob
[20] bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob
[21] bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

Gebiedsoverstijgende kosten

5.9 Bovenwijkse voorzieningen

Bergen op Zoom kiest ervoor om de investeringen in bovenwijkse voorzieningen via de financiële bijdragen te verhalen op de initiatiefnemer. Van belang hierbij is dat deze investeringen een functionele samenhang hebben met de kostenverhaalsgebieden. Daarmee worden deze investeringen in het openbaar gebied niet specifiek gecategoriseerd als een bovenwijkse voorziening.

In sommige gevallen kan sprake zijn van een (specifieke) bovenwijkse voorziening. Dit doet zich voor als de voorziening aantoonbaar ten dienste staat aan meer dan één kostenverhaalsgebied en de toetsing van de drie cumulatieve criteria, profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (hierna: PTP) beter past dan de toetsing van de ruimtelijke en functionele samenhang met betrekking tot het ruimtelijke initiatief.

Bij investeringen die niet op de investeringslijst van bijlage III voorkomen, weegt de gemeente af of een specifieke investering in het openbaar gebied kan worden gekenmerkt als bovenwijkse voorziening. Dit zijn nieuwe investeringen. Hiervoor zal de gemeente een afzonderlijk toets verrichten in hoeverre zij op basis van de PTP-criteria een deel van de investering kan toerekenen aan een specifieke ruimtelijke ontwikkeling. Dit is dan maatwerk.



6

FINANCIËLE BIJDRAGEN

6.1 Samenvatting financiële bijdragen

De financiële bijdragen voor wonen zijn in de gemeente Bergen op Zoom gebaseerd op het verschil in vastgoedwaarde van de verschillende woningcategorieën. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie sociaal, middelduur en duur. Het uitgangspunt is dat de dure woningcategorie relatief gezien de hoogste bijdrage betaalt. De financiële bijdragen gelden voor de functie wonen per object.

Wonen	Bijdrage per eenheid
Sociaal	€ 589
Goedkoop	€ 1.177
Midden	€ 1.858
Duur	€ 3.270

Voor alle niet-wonen vastgoedfuncties geldt de bijdrage op basis van m^2 kaveloppervlakte of m^2 bvo. Dit is afhankelijk van de floor space index (fsi)[22]. Indien de fsi groter is dan 1 is geldt de bijdrage per bvo. Bij een fsi die lager is dan 1, geldt de kaveloppervlakte.

Bedrijvigheid	Totaal te verhalen kosten niet wonen per m^2 bvo/kavel
Commercieel	€ 4,40
Niet-commercieel	€ 4,40
Kantoren	€ 4,40
Bedrijventerrein	€ 4,40
Detailhandel	€ 4,40
Horeca	€ 4,40

Het tarief voor de financiële bijdragen bepaalt de gemeente in een aantal stappen. In bijlage III worden deze stappen verder toegelicht.

[22] Floor space index (fsi): de verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte (bvo) en de bijbehorende terreinoppervlakte.

6.2 Toerekening van de financiële bijdrage

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen en het leefklimaat op niveau te houden, investeert de gemeente Bergen op Zoom in de verbetering van de fysieke leefomgeving. De gemeente vraagt voor alle **aangewezen activiteiten**[23] (ruimtelijke ontwikkelingen) een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen permanente en tijdelijke omgevingsvergunningen. Het betreffen investeringen waarvan het bestaand en nieuw gebied profijt hebben. Deze investeringen komen de fysieke leefomgeving van de hele gemeente ten goede. Het zijn investeringen die strekken om de algemene leefbaarheid te verbeteren, het voorzieningenniveau van de gemeente te vergroten en de nieuwe en bestaande inwoners van de gemeente natuur, landschap en recreatieve en netwerkvoorzieningen meer te laten ervaren.

De afgelopen drie jaar en de komende tien jaar investeerde en investeert de gemeente Bergen op Zoom zelf naar verwachting bijna € 69 mln[24] in voorzieningen die de algehele samenleving binnen de gemeente ten goede komen. Denk hierbij aan investeringen in infrastructuur, kwaliteitsverbetering van landschap en natuur en de wateropgave c.q. dijkverzwaringen. Tussen deze verbeteringen in de fysieke leefomgeving en de groei van de gemeente bestaat een functionele samenhang. De investeringen zijn namelijk nodig om te zorgen dat Bergen op Zoom een leefbare gemeente blijft waar het prettig wonen en te verblijven is. Door deze functionele samenhang moeten de gezamenlijke (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen (ook wel het nieuwe gebied genoemd) bijdragen aan deze investeringen. Het nieuwe gebied draagt voor 18,5% bij aan deze investeringen, het bestaande gebied voor 81,5%. Ook het bestaande gebied heeft namelijk profijt van de investeringen van de gemeente. De verdeling tussen het nieuwe gebied en het bestaande gebied is vastgesteld aan de hand van de vastgoedwaarde van het nieuwe gebied en het bestaande gebied. Het bestaande gebied is groter in omvang dan het nieuwe gebied. Dit leidt tot een verdeling 81,5% bestaand gebied en 18,5% nieuw gebied. Van de investering van € 69 mln die gemeente zelf investeert in de voorzieningen in de fysieke leefomgeving kan een bedrag van bijna € 10,4 miljoen dus worden verhaald op het nieuwe gebied; dat wil zeggen op alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De plancapaciteit voor de komende jaren bedraagt 5.041 woningen. Dit betreft zowel permanente huisvesting als tijdelijke bewoning in de harde plancapaciteit en staat los van de ambitie die de gemeente heeft.
De verwachte realisatie van bedrijvigheid bedraagt 43.975 m² kaveloppervlakte.

De financiële bijdrage voor een woning wordt gebaseerd op de vastgoedwaarde van de verschillende woningcategorieën. Het verschil in de vastgoedwaarde van de verschillende woningcategorieën bepaalt de gewichtsfactor en wegingsfactor om de bijdrage per eenheid te bepalen. De gewichtsfactor bepaalt op basis van vastgoedwaarde de verhouding van de verschillende woningcategorieën. Immers kent een dure woning een hogere vastgoedwaarde dan een sociale woning. De gewichtsfactor brengt dit verschil tot uitdrukking.

De wegingsfactor bepaalt de verhouding tussen woningen en niet-woningen. Ook dit is gebaseerd op het relatieve waardeverschil tussen deze verschillende vastgoedfuncties.

Het basisbedrag (equivalent per woning) wordt verkregen door de gewichtsfactor van een woningtype te vermenigvuldigen met het aantal woningen die dat woningtype wordt toegevoegd aan het nieuwe gebied. Hierdoor ontstaat een gewogen woningaantal waarmee een basisbedrag per woning kan worden vastgesteld.

Om het basisbedrag per woning te bepalen, moet eerst het bedrag van € 10,4 mln aan investeringen dat wordt toegekend aan de ‘nieuwe stad’ worden verdeeld naar de woonfunctie en niet-woonfunctie. Een bedrag van € 10,2 mln is toe te rekenen aan de woonfunctie. Dit bedrag wordt gedeeld door de totale som van het gewogen programma. Hierdoor ontstaat een basisbedrag van € 1.858 per woning. Dit bedrag is nog niet gecorrigeerd naar de verschillende woningtypes. Om te komen tot een bedrag per woningtype, wordt het basisbedrag gecorrigeerd met de gewichtsfactor. Hierdoor ontstaat de bijdrage die per woningtype moet worden afgedragen. Het uitgangspunt is dat de duurdere categorie woningen de hoogste bijdrage betaalt.

Wonen	Basisbedrag	Gewichtsfactor o.b.v. woningwaarde	Bijdrage per eenheid
Sociaal	1.858	0,32	€ 589
Goedkoop	1.858	0,63	€ 1.177
Middelduur	1.858	1,00	€ 1.858
Duur	1.858	1,76	€ 3.270

[23] artikel 8.13 Ob
[24] Het investeringsbedrag is een momentopname en opgesteld voor het toerekenen van de financiële bijdrage. Een afwijking op die momentopname kan niet leiden tot een aanpassing van de financiële bijdrage of onderliggende toekenning. Dit geeft ook geen aanleiding tot een verrekening in welke vorm dan ook.

Op dezelfde wijze wordt de bijdrage voor de niet-woonfuncties vastgesteld. Aan niet-wonen kan een investering van €0,2 mln worden toegerekend. Dit bedrag wordt gedeeld door het gewogen programma. Hierdoor ontstaat een basisbedrag van € 11 per m² bvo/kaveloppervlakte. Dit wordt gecorrigeerd met de wegingsfactor van 0,4. Aangezien de relatieve waarde van niet-woonfuncties lager ligt dan bij wonen en de bijdrage per m² kaveloppervlakte/bvo geschiedt, is de wegingsfactor in vergelijking tot de woonfunctie namelijk lager[25]. Hierdoor ontstaat een bijdrage per m² bvo/kaveloppervlakte van €4,40.

Niet-wonen	Basisbedrag	Wegingsfactor o.b.v. vastgoedwaarde	Bijdrage per eenheid bvo/kavel m² (fsi>1)
Niet- commercieel	€ 11,00	0,4	€ 4,40
Kantoren	€ 11,00	0,4	€ 4,40
Bedrijventerrein	€ 11,00	0,4	€ 4,40
Detailhandel	€ 11,00	0,4	€ 4,40
Horeca	€ 11,00	0,4	€ 4,40

In bijlage III wordt de berekening nader toegelicht.

[25] Aan de verschillende vastgoedtypen wordt een wegingsfactor toegekend. Dit is gebaseerd en gerelateerd aan de waarde die iedere vastgoedtype kent. Zo staat vastgoedwaarde en draagkracht van voor de financiële bijdrage beter in verhouding tot elkaar.



7

VERANTWOORDEN EN ACTUALISATIE

7.1 Actualisatie

De financiële en gebiedseigen bijdragen hebben een vast bedrag. Jaarlijks actualiseert het college de berekening en daarmee het tarief voor de financiële bijdragen met het indexpercentage zoals dat voor de gemeentebegroting in enig jaar is bepaald. Vanwege het dynamische karakter is een actualisatie van deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen iedere vier jaar het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities substantieel worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. De bedragen voor de plankosten worden geïndexeerd.

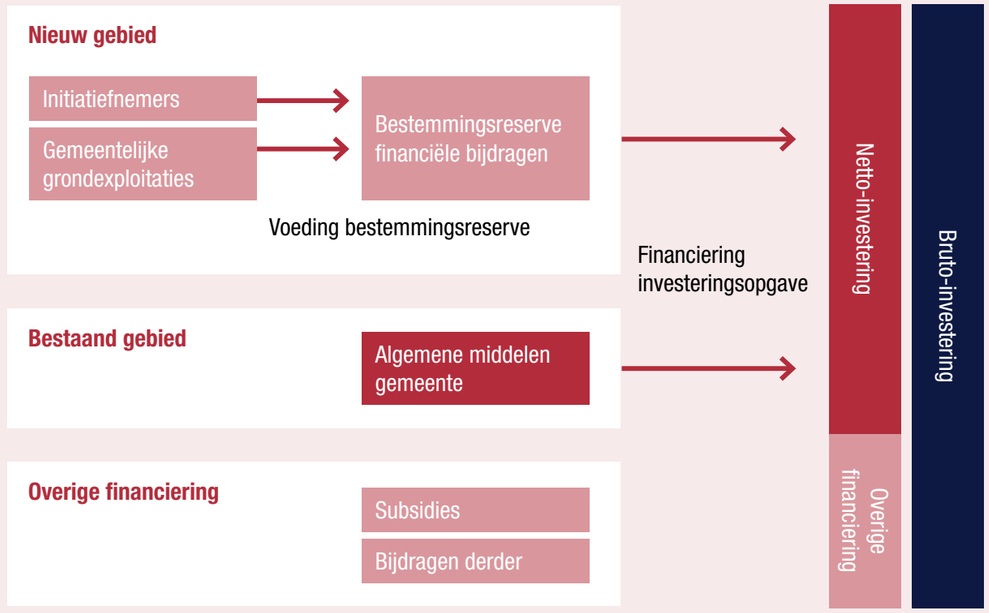
De actualisatie omvat het bijstellen van de investeringsbedragen, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Het betekent ook het bijstellen van het ontwikkelprogramma, dit aanvullen met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt kan een aanpassing van de wegingsfactoren worden doorgevoerd.

7.2 Bestemmingsreserve financiële bijdragen

De bestemmingsreserve financiële bijdragen kan ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Bergen op Zoom, zoals omschreven in deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen en zoals bedoeld onder artikel 13.23 Ow en artikel 8.21 en 8.22 Ob. Zolang de investeringen voldoen aan de uitgangspunten van artikel 13.23 Ow en artikel 8.21 en 8.22 Ob kan een bijdrage uit de bestemmingsreserve worden verantwoord. Dit hoeft niet beperkt te zijn tot de investeringsopgave uit bijlage III. Ook nieuwe (passende) investeringen kunnen gebruikmaken van de bestemmingsreserve financiële bijdragen.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt bij ontvangst van betaling gestort in de bestemmingsreserve financiële bijdragen. De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening/P&C cyclus.

De bestemmingsreserve wordt ingezet tot maximaal het saldo € 0. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit deze nota en/of vallen onder de reikwijdte van artikel 13.23 Ow en artikel 8.21 en 8.22 Ob.



7.3 Voorziening groenfonds

De bijdragen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied worden gestort in de Voorziening groenfonds. De Voorziening groenfonds kan worden ingezet voor de extra landschappelijke kwaliteitsverbeteringen die de goede fysieke leefomgeving waarborgen. Deze extra bijdrage voor landschappelijke kwaliteitsverbeteringen staat los van de in 7.2 genoemde investeringen. De inzet vanuit de Voorziening groenfonds is dus een extra kwaliteitsverbetering van het landschap om de ruimtelijke initiatieven in het buitengebied te compenseren. De grondslag hiervoor vormt de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente legt bovendien de kaders vast in de Visie buitengebied Bergen op Zoom. De gemeente bepaalt aan de hand van de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op welke wijze de extra kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

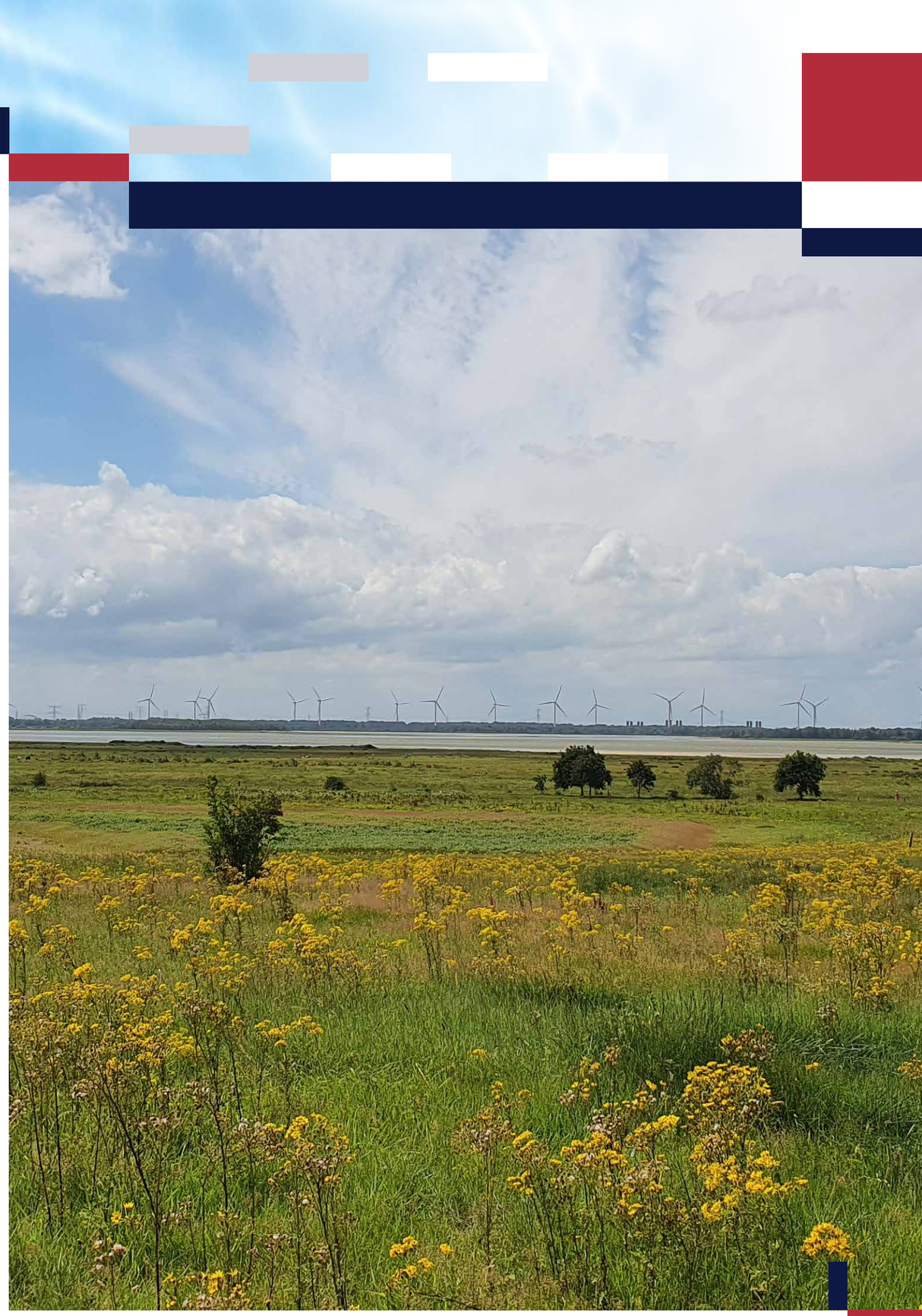
De bepaling van de stand van de Voorziening groenfonds en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

7.4 Afwijken door college

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuw aangewezen activiteit haar kosten verhaalt en dat deze bijdraagt aan de investeringsopgave met de financiële bijdragen. Het college kan in uitzonderlijke situaties hiervan gemotiveerd afwijken. Dit kan als een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

1. De ruimtelijke ontwikkeling heeft een maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan: als de ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke invulling geeft aan de ambities van de gemeente met betrekking tot de leefbaarheid, sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, én;
2. De initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een ter zake deskundige kan aantonen dat een ruimtelijke ontwikkeling financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie).

Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt een lagere of geen financiële bijdragen kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en verlangt daarom een gemotiveerd collegebesluit.



8

UITVOERING

8.1 Inwerkingtreding

Deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen treedt in werking op het moment dat de gemeenteraad deze nota heeft vastgesteld en gepubliceerd.

In het kader van behoorlijk en transparant bestuur mogen initiatiefnemers van de gemeente een bepaalde mate van voorspelbaarheid verwachten. Daarvoor hanteert de gemeente een overgangsregeling. Er zijn 2 scenario's denkbaar:

A. Voor de ruimtelijke initiatieven waarbij voor de datum van vaststelling van deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen al contractuele afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst, blijven deze vastgelegde afspraken van kracht.
B. Het kostenverhaal en de financiële bijdragen voor de ruimtelijke ontwikkelingen die na de vaststelling van deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen worden geïnitieerd of waarvan het kostenverhaal en financiële bijdragen nog contractueel moeten worden vastgelegd, worden bepaald aan de hand van de nieuwe beleidsregels uit deze nota.

8.2 Governance

Deze paragraaf schetst de bevoegdheden van de raad en het college van B&W ten aanzien van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Omschrijving	Rol van het college van B&W	Rol van de raad
Nota kostenverhaal en financiële bijdragen *Indien de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen een omgevingsprogramma wordt (?)*	Voordragen *Vaststellen*	Vaststellen
Periodiek, indicatief iedere vier jaar of bij grote wijzigingen, actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve 'financiële bijdragen' in de jaarafsluiting grondbedrijf	Voordragen	Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.	Vaststellen	
Sluiten (anterieure) overeenkomsten	Vaststellen/aangaan van de rechtshandeling	

BIJLAGE I BEGRIPPEN

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

Anterieure overeenkomst

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

Bestaand gebied

Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijfspanden en overig commercieel vastgoed, de bouwplannen waarvoor de gemeente reeds een anterieure overeenkomst gesloten heeft voor de vaststelling van het programma of die al planologisch zijn ingepast (behoudens de gemeentelijke grondexploitaties, hier geldt de gronduitgifte als maatstaf) vóór de vaststelling van dit programma.

Aangewezen activiteit (Ob)

Artikel 8.13 Ob:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft;
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen
Onder de Ow wordt het mogelijk om privaatrechtelijk op vrijwillige basis de financiële bijdragen overeen te komen voor de volgende activiteiten uit art. 8.20 Ob sub b en c:

- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
  - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m^2 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 m^2 bedraagt;
  - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m^2 bedraagt, of
  - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Ow)
Vrijwillig maar ook deels publiekrechtelijk afdwingbare (afdeling 13.7 Ow) bijdragen voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en openbare sportvoorzieningen.

Artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald) Ob
1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:

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

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

Bvo
Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)
Kostenverhaalregels, die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de kostenverhaalvoorschriften die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Nieuw gebied
Woningen en niet woningen die (naar verwachting) worden toegevoegd aan het bestaande gebied en nog niet planologisch zijn ingepast. Het betreft nieuwbouw verminderd met sloop/transformatie.

Kostenverhaalsgebied
Het kostenverhaalsgebied wordt zo begrensd dat alle onderdelen van de beoogde ontwikkeling erin vallen. Het gaat zowel om de gronden waar de kostenverhaalplichtige activiteiten zijn geprojecteerd als om de gronden voor openbare ruimte en andere voorzieningen.

PTP-criteria
De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

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

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

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

Regeling plankosten
De regels over plankosten in hoofdstuk 13 Or.

BIJLAGE II SPECIFICATIE INVESTERINGSOPGAVE

	Bruto investering	Verwervingskosten	Subsidie	Bijdragen	Onderhoudskosten	Netto investering	Wegingsfactor	Kostenverhaal	Bestaande stad	Nieuwe stad
									81,5%	18,5%
Infrastructuur	**€ 66.390.000**	**€ 75.000**	**€ 6.425.000**	**-**	**€ 22.608.000**	**€ 37.432.000**	**89%**	**€ 33.184.500**	**€ 27.047.752**	**€ 6.136.748**
Gerealiseerd	€ 30.834.000	€ 25.000	€ 5.800.000	-	€ 10.970.100	€ 14.088.900	100%	€ 14.088.900	€ 11.483.466	€ 2.605.434
Hard	€ 19.366.000	-	€ 625.000	-	€ 11.637.900	€ 7.103.100	100%	€ 7.103.100	€ 5.789.537	€ 1.313.563
Zacht	€ 15.440.000	€ 50.000	-	-	-	€ 15.490.000	75%	€ 11.617.500	€ 9.469.097	€ 2.148.403
Ambitie	€ 750.000	-	-	-	-	€ 750.000	50%	€ 375.000	€ 305.652	€ 69.348
Natuur & landschap	**€ 18.940.600**	**-**	**€ 1.180.000**	**-**	**€ 1.067.940**	**€ 16.692.660**	**87%**	**€ 14.521.410**	**€ 11.835.993**	**€ 2.685.417**
Gerealiseerd	€ 7.183.600	-	€ 1.180.000	-	€ 1.067.940	€ 4.935.660	100%	€ 4.935.660	€ 4.022.918	€ 912.742
Hard	€ 3.072.000	-	-	-	-	€ 3.072.000	100%	€ 3.072.000	€ 2.503.901	€ 568.099
Zacht	€ 8.685.000	-	-	-	-	€ 8.685.000	75%	€ 6.513.750	€ 5.309.174	€ 1.204.576
Ambitie	-	-	-	-	-	-	50%	-	-	-
Energie	**€ 50.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 50.000**	**100%**	**€ 50.000**	**€ 40.754**	**€ 9.246**
Gerealiseerd	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-
Hard	€ 50.000	-	-	-	-	€ 50.000	100%	€ 50.000	€ 40.754	€ 9.246
Zacht	-	-	-	-	-	-	75%	-	-	-
Ambitie	-	-	-	-	-	-	50%	-	-	-
Recreatie	**€ 16.145.000**	**€ 500.000**	**-**	**-**	**€ 1.838.700**	**€ 14.806.300**	**57%**	**€ 8.481.300**	**€ 6.912.869**	**€ 1.568.431**
Gerealiseerd	€ 1.945.000	-	-	-	€ 1.388.700	€ 556.300	100%	€ 556.300	€ 453.424	€ 102.876
Hard	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	-
Zacht	€ 3.200.000	-	-	-	-	€ 3.200.000	75%	€ 2.400.000	€ 1.956.172	€ 443.828
Ambitie	€ 11.000.000	€ 500.000	-	-	€ 450.000	€ 11.050.000	50%	€ 5.525.000	€ 4.503.272	€ 1.021.728
Totaal	**€ 101.525.600**	**€ 575.000**	**€ 7.605.000**		**€ 25.514.640**	**€ 68.980.960**		**€ 56.237.210**	**€ 45.837.367**	**€ 10.399.843**

BIJLAGE III STAPPEN VOOR BEPALEN FINANCIËLE BIJDRAGEN

De financiële bijdragen worden bepaald aan de hand van zeven stappen. In deze stappen wordt de investeringsopgave voor de verhaalsmogelijkheden vastgesteld en gekoppeld aan het bestaand gebied en nieuw toe te voegen gebied. Dit geschiedt op basis van vastgoedwaarde. Voor het nieuwe gebied wordt het gewogen programma gedefinieerd zodat voor zowel het woonprogramma als het niet-woonprogramma dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd.

Het bedrag van de netto investeringsopgave voor het nieuwe gebied (€ 10,4 mln) wordt gedeeld door het gewogen programma (947.850 m^2 bvo). De uitkomst geeft een investering per m^2 gewogen programma. Dit is € 11/m^2 bvo.

Vervolgens wordt een gewichtsfactor per woningcategorie gedefinieerd. De gewichtsfactor is gebaseerd op de gemiddelde VON-prijs per categorie. Zo wordt de bijdrage van het gewogen programma naar draagkracht omgeslagen: een dure woning betaalt dan in absolute zin meer dan een goedkope woning. Voor de sociale huurwoning geldt een extra afslag van 50%. De gemeente wil de bouw van voldoende sociale huurwoningen stimuleren, maar vindt het daarbij ook belangrijk dat deze woningen bijdragen aan de investeringen die de gemeente pleegt om de leefbaarheid van de fysieke leefomgeving van Bergen op Zoom te vergroten.

In de laatste stap wordt de bijdrage van het gewogen programma vertaalt naar een bijdrage per woningcategorie. Voor het niet-wonen is het bedrag gebaseerd m^2 bvo tenzij de floor space index (fsi) lager is dan 1. Dan geldt de kaveloppervlakte als uitgangspunt. Hierbij wordt ervoor gezorgd dat de waarde per m^2 niet-wonen lager is dan m^2 prijs wonen. Dit komt tot uitdrukking in de gewichtsfactor 0,4. De gewichtsfactor is het verhoudingsgetal van de gemiddelde prijs per m^2 bvo van woningbouw ten opzichte van de gemiddelde prijs m^2 bvo voor de functie niet-wonen.

Stap 1
Bepalen netto investeringsopgave voor de financiele bijdrage voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

Status investeringen	Bruto investering	Bijdragen en subsidies	Netto investeringsbedrag	%	Bedrag meegenomen in berekening
Gerealiseerd	€ 40,0 mln	€ 20,4 mln	€ 19,6 mln	100%	€ 19,6 mln
Hard	€ 22,5 mln	€ 12,3 mln	€ 10,2 mln	100%	€ 10,2 mln
Zacht	€ 27,4 mln	€ 0,0 mln	€ 27,4 mln	75%	€ 20,5 mln
Ambitie	€ 12,3 mln	€ 0,5 mln	€ 11,8 mln	50%	€ 5,9 mln
Totaal	**€ 102,1 mln**	**€ 33,1 mln**	**€ 69,0 mln**		**€ 56,2 mln**

Stap 2
Toerekenen investeringen aan bestaande en nieuwe stad op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt (profijt wordt bepaald op basis van het programma ruimtelijke ontwikkelingen en de vastgoedwaarde)

	bestaande stad	nieuwe stad
Vastgoedwaarde	€ 9,3 mld	€ 2,1 mld
% verdeling	82%	**18%**

Stap 3
Toerekenen investeringsopgave aan bestaande en nieuwe stad

	Bestaande stad	Nieuwe stad
% verdeling	82%	18%
Bedrag investeringen	€ 45,8 mln	**€ 10,4 mln**

Stap 4
Berekenen van het gewogen programma
Wonen / niet-wonen op basis van van gemiddelde verhouding vastgoedwaarde

Programma	m² bvo	wegingsfactor programma	gewogen programma
Wonen	930.260	1	930.260
Niet-wonen	43.975	0,4	17.590
totaal	**974.235**		**947.850**

Stap 5
Berekenen van investering per m² gewogen programma

Investering nieuwe stad	**€ 10,4 mln**
Gewogen programma	**947.850** /
Investering per m² programma	**€ 11,0**

Stap 6
Bepalen gewichtsfactor woningcategorien op basis van gemiddelde vastgoedwaarde per categorie

Functie	VON-prijs	Afslag	Gewichtsfactor wonen
Sociale huur	€ 225.000	50%	0,32
Goedkoop	€ 225.000	0%	0,63
Middelduur	€ 355.000	0%	1,00
Duur	€ 625.000	0%	1,76

Stap 7
Berekenen bijdrage financiële bijdragen:
Aandeel nieuwe stad investeringen / totaal gewogen programma nieuwe stad

	Wegingsfactor o.b.v. vastgoedwaarde	Programma (bvo m²)	Bijdrage per gewogen programma	Bijdrage per m² bvo
Niet-wonen	**0,4**	17.590	€ 11,0	**€ 4,39**

Teams

Wonen	Gewichtsfactor o.b.v. vastgoedwaarde per woning	Aantal woningen	Gewogen programma	Bijdrage per gewogen programma	Bijdrage per woning
Sociaal	0,32	1.378	437	€ 1.858	€ 589
Goedkoop	0,63	-	-	€ 1.858	€ 1.177
Middelduur	1,00	1.829	1.829	€ 1.858	€ 1.858
Duur	1,76	1.834	3.229	€ 1.858	€ 3.270
Gemiddeld			**5.495**		**€ 1.858**

Totaal te verhalen kosten niet-wonen	**€ 0,2 mln**
Totaal te verhalen kosten wonen	**€ 10,2 mln**

Gemeente Bergen op Zoom