Nota kostenverhaal gemeente Oss



Gemeente Oss



Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Oss

Opdrachtnemer

GrondGidsen

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 Oss en GrondGidsen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6
2. Kostenverhaal 8
3. Kostenverhaal in de gemeente Oss 13
   - 3.1 Gebiedseigen kosten 13
   - 3.2 Bovenwijkse voorzieningen 14
   - 3.3 Bovenplanse kosten 19
   - 3.4 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 20
   - 3.5 Financiële zekerheid 20
4. Uitvoering 21

Bijlage I Begrippen 22
Bijlage II Nadere uitleg verhaalbare kosten 23
Bijlage III Kostensoortenlijst artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 24
Bijlage IV Specificatie investeringsopgave 25
Bijlage V Specificatie ontwikkelopgave 28
Bijlage VI Voorbeelden 29



DE GROEI VAN DE STAD

Oss is een ondernemende woon- en werkgemeente en heeft ambities om de komende jaren te groeien naar ruim 100.000 inwoners.
Om te kunnen voorzien in haar eigen behoefte en om de regionale woonopgave op te vangen, zijn ruim 8.000 extra woningen nodig.
Deze groei vraagt om meer voorzieningen en ruimte voor economische groei. Om een prettig leefklimaat te behouden zijn investeringen in de openbare ruimte nodig.

INVESTERINGSOPGAVE

De groeiopgave vraagt om investeringen in de openbare ruimte. Deze investeringen bestaan uit:

1. bovenwijkse voorzieningen in de stad en in specifieke kernen
2. bovenwijkse netwerkvoorzieningen op gemeenteniveau

De investeringsopgave bedraagt circa € 112 mln; deels uitgevoerd in de periode 2016 / 2021 en deels een prognose voor de komende tien jaar.

De gemeente verbetert de mobiliteit met de aanleg van fietsnetwerken, het verbeteren van de wegeninfrastructuur
en het OV, waaronder de veiligheid van het spoor. Daarnaast investeert Oss in het versterken van natuur en landschappelijke waard

KOSTENVERHAAL

Oss gaat deze ambities realiseren door zelf actief bouwplannen op te pakken, bijvoorbeeld Oss West en ook ontwikkelende partijen bouwen mee aan deze ambities. Om bouwplannen voor elkaar te krijgen, is inzet van de gemeente nodig. Gemeenten zijn verplicht om deze kosten te verhalen op ontwikkelende partijen. Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om een bijdrage te vragen voor investeringen in de openbare ruimte.

MET WELKE KOSTEN EN BIJDRAGEN MAG EEN ONTWIKKELENDE PARTIJ REKENING HOUDEN BIJ HET REALISEREN VAN EEN BOUWPLAN?

WRO	binnenstedelijk	buitenstedelijk	OW
gebiedseigen kosten	1	1	gebiedseigen kosten
bovenwijkse voorzieningen	2	3	bovenwijkse voorzieningen
bovenplanse kosten			
bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	3	4	financiële bijdragen

WAT ZIJN DE BIJDRAGEN?				RESERVES
1 maatwerk				
2 bovenwijkse voorzieningen	Geffen	€	4,49	Bestemmingsreserve ‘Bovenwijkse voorzieningen’
	Herpen	€	3,55	
	Oss	€	20,55	
	Ravenstein	€	0,65	
3 bovenwijkse netwerkvoorziening (Wro) / financiële bijdragen (Ow)		€	11,25	Bestemmingsreserve ‘Verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving’
4 ontwikkelingen buitengebied *(o.b.v. de structuurvisie buitengebied 2015 - andere ontwikkelingen)*	Minimaal 20% van de bestemmingswinst inzetten voor fysieke verbetering van ruimtelijke kwaliteiten			Bestemmingsreserve 'Groenfonds landelijk gebied'

1. Inleiding

GROEIOPGAVE

De gemeente Oss is een ondernemende woon- en werkgemeente, die zich de komende jaren verder ontwikkelt tot een gemeente met ruim 100.000 inwoners. Om te kunnen voorzien in de eigen woonbehoefte en om de regionale woonfunctie van Oss te versterken, is het in de periode tot 2035 nodig om ruim 8.000 woningen toe te voegen. Hierbij is ook rekening gehouden met de benodigde flexibiliteit, in geval van planuitval. Dit komt neer op de toevoeging van 500 tot 600 woningen per jaar. Verder maakt de uitbreiding van bedrijventerreinen deel uit van de groeiopgave van Oss. De gemeente staat voor een omvangrijke groei- en versnellingsopgave.

INVESTEREN OM EEN PRETTIG LEEFKLIMAAT TE BEHOUDEN

De groeiopgave legt een druk op de bestaande voorzieningen. Daarom zijn investeringen in de openbare ruimte essentieel om een prettig leefklimaat te houden. De investeringsopgave omvat het versterken en verbeteren van de infrastructuur, uitbreiden van groen en het versterken van landschappelijke waarden en natuur. Denk hierbij aan (snel)fietsroutes, aanpassingen van het spoor en de ontsluitingswegen in Oss.

KOSTENVERHAAL

Alle partijen, die profijt hebben van de groei van Oss en haar kernen, dragen bij aan de financiering van deze investeringen. Het grootste deel van de investeringen is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers en dus “betaalt” de gemeente Oss. Het deel, dat kan worden toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers, “betaalt” de grondeigenaar, die de woningen en gebouwen realiseert. Het is redelijk dat ook bouwplannen voor toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan deze investeringen.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om de gemeentelijke kosten te verhalen, als zij bouwplannen mogelijk maken. Dit zijn de kosten voor investeringsopgaven, de kosten voor de ambtelijke inzet en de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied voor een specifiek bouwplan.

WAARVOOR DIENT DEZE NOTA?

Deze beleidsnota geeft het kader voor het kostenverhaal. Zo is het voor initiatiefnemers van een bouwplan helder welke kosten de gemeente gaat verhalen. De nota geeft inzicht in welke kosten de gemeente verhaalt en hoe ze de hoogte van de bijdrage bepaalt.
Deze nota schetst de investeringsopgave voor bovenwijkse (netwerk)voorzieningen, die nodig zijn voor de groeiopgave van Oss en voor het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving de; zowel kwalitatief (welke investeringen?) als kwantitatief (wat kost het?). Vervolgens geeft de nota een helder beleidskader voor de financiering van deze investeringen; Wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?

Het vaststellen van een nota kostenverhaal is wettelijk niet verplicht. De nota heeft als voordeel dat het aan ontwikkelende partijen duidelijkheid geeft over de te betalen bijdrage. Het schrijft een uniforme werkwijze voor, die geldt voor ieder nieuw aangewezen bouwplan binnen de gemeente. Na het vaststellen van deze nota vraagt de gemeente aan ontwikkelende partijen een uniforme en transparante bijdrage voor de investeringen in bovenwijkse (netwerk)voorzieningen. De nota kostenverhaal vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de investeringen in de bovenwijkse voorzieningen. Ook gemeentelijke grondexploitaties dragen bij aan de investeringen in bovenwijkse (netwerk)voorzieningen.

LEESWIJZER

Deze nota is compact. Achtereenvolgens komen de mogelijkheden voor kostenverhaal, de wijze waarop Oss haar kosten verhaalt en de regels voor de uitvoering aan bod. De bijlagen gaan dieper in op de materie. Deze nota beschrijft het kostenverhaal op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op 1 juli 2022 treden naar verwachting de Omgevingswet (Ow) en de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Awg) in werking. We sorteren in deze nota voor op de Ow en Awg. In tekstblokken of in cursieve tekst staat steeds aangegeven hoe het kostenverhaal onder de nieuwe wetgeving er uit komt te zien. De regels over de financiële bijdragen zijn, op het moment dat deze nota tot stand komt, nog niet vastgesteld.



HOOFDSTUK 2 KOSTENVERHAAL
Welke mogelijkheden biedt de wetgeving om kosten te verhalen?
Welke kosten mogen verhaald worden en op wie?

HOOFSTUK 3 KOSTENVERHAAL IN OSS
Welke kosten verhaalt Oss en hoe is de bijdrage bepaalt?

HOOFDSTUK 4 UITVOERING
Governance, wie mag wat?

2. Kostenverhaal

Sinds de invoering van de Wro op 1 juli 2008 is de overheid verplicht om haar kosten te verhalen. Dit geldt dus ook voor de gemeente Oss. Kostenverhaal betekent dat de gemeente de kosten, die zij maakt voor ontwikkelingen van bijvoorbeeld woningbouw, bedrijvigheid en overig vastgoed, “in rekening brengt” bij degene die er baat bij heeft. Dit in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal.
Dit hoofdstuk beschrijft de mogelijkheden die de wet de gemeente biedt om kosten te verhalen.

WETTELIJKE KADER

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (hierna samen: het wettelijk kader) geven het wettelijk kader voor het kostenverhaal. Op 1 juli 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet (Ow) en de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Awg) in werking. We sorteren in deze nota voor op de Ow en Awg, zodat we na inwerkingtreding van deze wetten de nota hierop gemakkelijk kunnen aanpassen.

WANNEER VERHAALT EEN GEMEENTE KOSTEN?

Gemeenten zijn sinds de invoering van de Wro (1 juli 2008) verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen[1] bij een aangewezen bouwplan[2], waarvoor een ruimtelijk besluit[3] op grond van de Wro nodig is. Denk hierbij aan nieuwbouw van woningen, kantoor, detailhandel of bijvoorbeeld horeca waarvoor een bestemmingsplanherziening nodig is. Of de transformatie van een voormalig onderwijsgebouw naar woningen. Ook de grotere verbouwingen vallen hieronder.

HOE VERHAALT EEN GEMEENTE KOSTEN?

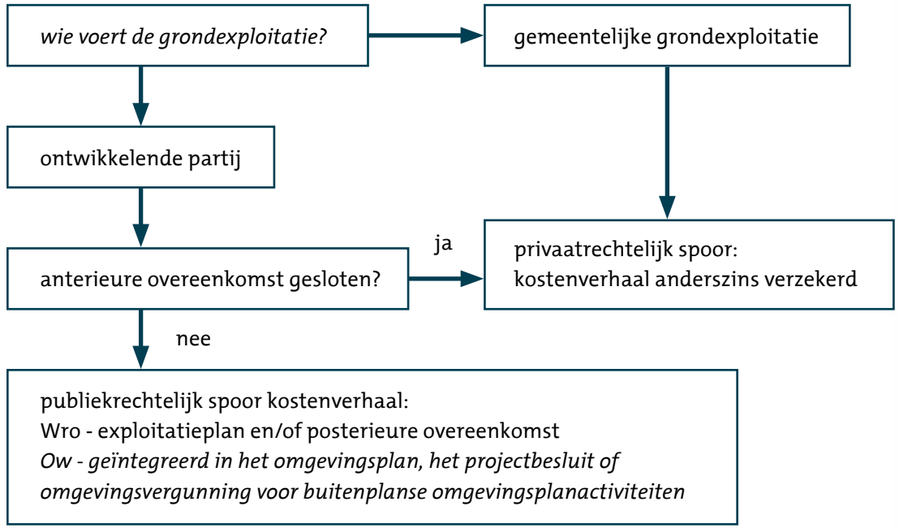
De gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor.

Publiekrechtelijk spoor
Om het kostenverhaal publiekrechtelijk te borgen, stelt de gemeente onder de Wro tegelijk met het ruimtelijke besluit een exploitatieplan vast. Het kostenverhaal met een exploitatieplan is beperkt tot de kosten van de grondexploitatie, die zijn vastgelegd in de zogenaamde kostensoortenlijst[4]. Wanneer kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst bij een private ontwikkeling of met de uitgifte van bouwgrond bij een gemeentelijke grondexploitatie of de totale exploitatiebijdrage minder dan € 10.000 is[5], dan vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

Onder de Ow worden het publiekrechtelijk kostenverhaal geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het kostenverhaal betreft hier het reguliere kostenverhaal en kan het kostenverhaal[1] van financiële bijdragen[1] bevatten.

Privaatrechtelijke spoor
Oss geeft de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor, ook wel het anterieure spoor genoemd. Dit houdt in dat de gemeente met een ontwikkelende partij afspraken maakt over het (voorgenomen) bouwplan. De afspraken betreffen het te realiseren programma, de fasering en ook het kostenverhaal. Deze afspraken leggen de gemeente en de ontwikkelende partij vast in een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de ontwikkelende partij ondertekenen, voordat een ontwerp van de planologische maatregel ter inzage wordt gelegd. De anterieure overeenkomst is vormvrij en vrijwillig voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de ontwikkelende partij maatwerk kunnen toepassen. Dit betekent ook dat de mogelijkheden voor kostenverhaal ruimer zijn. De praktijk laat zien dat de wettelijke kaders van het publiekrechtelijke spoor bepalend zijn voor de inhoud van de anterieure overeenkomst.

1 afdeling 6.4 Wro, onder de Ow betreft dit het reguliere kostenverhaal afdeling 13.6.3 Ow, artikel 13.14 en 13.15 Ow
2 artikel 6.2.1 Bro en artikel 8.13 Ob
3 denk hierbij aan de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit (besluit tot afwijking van de beheersverordening) en onder de Ow het omgevingsplan, het projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.
4 artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro
5 artikel 6.2.1a Bro

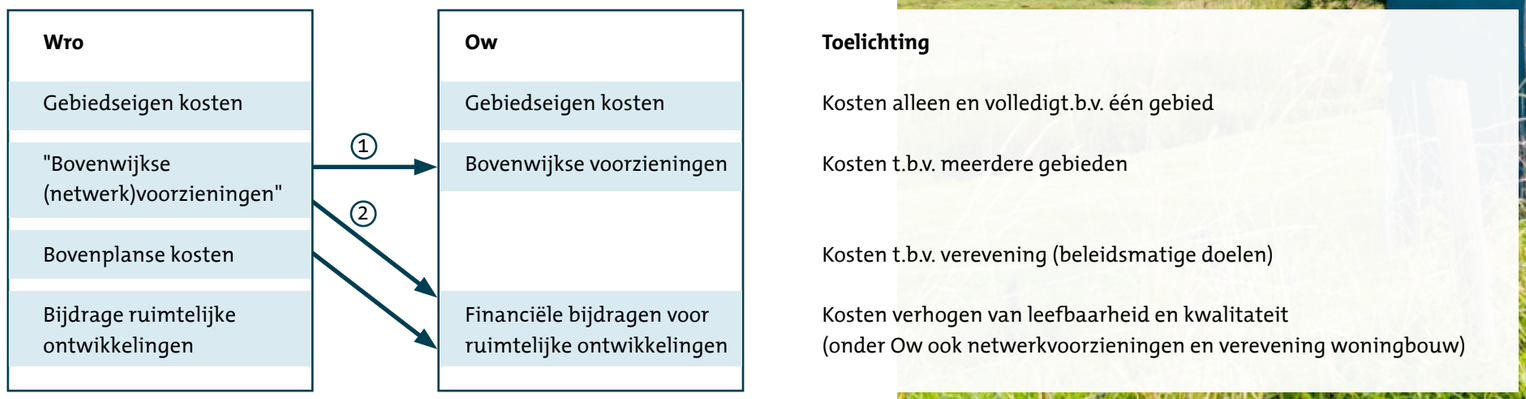


Figuur 1 Publiekrechtelijk of privaatrechtelijk spoor

Verhaalbare kosten

Oss kan de kosten, die in onderstaand figuur staan, verhalen onder de Wro en Ow. In bijlage II staat een nadere uitleg over deze verhaalbare kosten onder zowel de Wro als de Ow.

Type verhaalbare kosten



1. bovenwijkse voorzieningen
2. bovenwijkse netwerkvoorzieningen

Figuur 2 Verhaalbare kosten

GEBIEDSEIGEN KOSTEN

De gebiedseigen kosten betreffen:

1. gemeentelijke plan- en apparaatskosten
2. bouw- en woonrijp maken
   de kosten voor de aanleg of aanpassingen van voorzieningen in het openbaar gebied. De kostensoortenlijst6 geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen; zie bijlage III. De kostensoortenlijst is limitatief en dit betekent dat investeringen dan wel kosten voor werken en werkzaamheden die niet op deze lijst staan, volgens het wettelijk kader niet verhaald mogen worden. Maatschappelijke voorzieningen, zoals een theater of een school, zijn geen voorziening volgens dit wettelijk kader en daarom kan de gemeente de kosten voor deze voorzieningen niet verhalen. De kostensoortenlijst gaat over de kosten van aanleg van (openbare) voorzieningen, zoals wegen, groen, water, inclusief eventuele verwerving en sloop van opstallen. Onderhoudskosten of vervangingsinvesteringen vallen hier niet onder.
3. onderzoeken
   onderzoeken die bijvoorbeeld in het kader van de planologische maatregel of de aanleg van openbare voorzieningen worden verricht;
4. planschade
   vergoeding van de planschade en de kosten voor de afhandeling van de procedure.

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Een voorziening is een bovenwijkse voorziening als de voorziening ten dienste staat aan meer dan één exploitatiegebied. Bij kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor, dus met een exploitatieplan, schrijft het wettelijk kader voor dat een bovenwijkse voorziening moet voldoen aan drie cumulatieve criteria, namelijk profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit[7] (hierna: PTP).

Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor is de gemeente niet verplicht deze criteria toe te passen. Wel worden deze criteria vaak als maatstaf gebruikt om de redelijkheid van het kostenverhaal te toetsen. Deze nota kostenverhaal geeft voor de bovenwijkse voorzieningen de bijdrage als onderdeel van het privaatrechtelijke spoor[8]. De bijdrage is redelijk en billijk. De methode en de berekening van de bijdrage staan beschreven in hoofdstuk 3.2.

De gemeentelijke investeringsopgave bestaat uit bovenwijkse voorzieningen op kernniveau en op gemeenteniveau. Op gemeenteniveau is sprake van de zogenaamde bovenwijkse netwerkvoorzieningen.
Bij de bovenwijkse voorzieningen op kernniveau zijn de PTP criteria grofstoffelijk toegepast. Daarmee is gekeken in hoeverre een kern profijt heeft van een bovenwijkse investering.

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

TOEREKENBAARHEID
Er moet een causaal verband zijn tussen de nieuwe ontwikkeling en de kosten.

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

6 artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro en artikel 12.21 Ow

7 artikel 6.13 lid 6 Wro
8 indien de gemeente het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen publiekrechtelijk met een exploitatieplan en/of posterieure overeenkomst wil borgen dan kan een aanvullende onderbouwing van de proportionaliteit nodig zijn.

De bovenwijkse netwerkvoorzieningen hebben een functionele samenhang met de groei van de gemeente. Ze zijn van belang op gemeentelijk niveau. De bovenwijkse netwerkvoorzieningen zijn onder de Ow en Awg te verhalen via de financiële bijdrage (zie tekstblok ‘Wat verandert er onder de Ow / Awg?’). In deze nota sorteren we voor op deze toekomstige mogelijkheid. De functionele samenhang tussen de groei van Oss en de benodigde investeringen in bovenwijkse netwerkvoorzieningen op gemeenteniveau rechtvaardigt dat Oss aan ontwikkelende partijen een bijdrage voor deze bovenwijkse netvoorzieningen vraagt. De bijdrage voor bovenwijkse netwerkvoorzieningen kan onder de Wro alleen via het privaatrechtelijke spoor verhaald worden. Het betreft onder de Wro een vrijwillige bijdrage, die alvast anticipeert op de Ow.

Bij de financiële bijdrage is geen sprake van de cumulatieve toepassing van de PTP. Er wordt sterk gekeken naar de functionele samenhang tussen de investering in de bovenwijkse netwerkvoorziening en wat dat betekent voor de groei van de stad.

In de Ow valt dit onder de financiële bijdragen.

Onder de Ow mogen gemeenten financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen vragen. Het betreft een bijdrage om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren[10]. Het is verplicht om in de omgevingsvisie- of -programma vast te leggen wat de functionele samenhang is. Het is een bevoegdheid en geen plicht om deze bijdrage te vragen en dit kan in zowel het privaatrechtelijke als publiekrechtelijke spoor.

BOVENPLANSE KOSTEN

De Wro[9] biedt de mogelijkheid om kosten en opbrengsten tussen locaties met ruimtelijke en functionele samenhang te verevenen. Locaties met een positief resultaat dragen bij aan locaties met een negatief resultaat. Denk hierbij aan de compensatie sociale woningbouw of parkeren. Het is een vereiste dat de grondslag voor de bovenplanse kosten vastligt in een structuurvisie.

BIJDRAGEN VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Gemeenten mogen onder de Wro[10] een vrijwillige bijdrage vragen voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sportvoorzieningen. Deze bijdrage kan onder de Wro alleen privaatrechtelijk gevraagd worden, dus met een anterieure overeenkomst en het is een vereiste dat de onderbouwing van de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen verankerd is in een structuurvisie.

9 artikel 6.13 lid 7 Wro
10 artikel 6.24 lid 1 onder a Wro
10 artikel 13.23 Ow, artikel 8.21 Ob



WAT VERANDERT ER ONDER DE OW / AWG?

Kostenverhaal
Het kostenverhaal in de Ow wordt bij voorkeur via een (anterieure) overeenkomst en dus privaatrechtelijk geregeld. De kostensoortenlijst en de wettelijke regeling gelden niet direct voor de overeenkomst. Blijft een overeenkomst uit, dan kan de publiekrechtelijke weg worden bewandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling, waarbij een concreet eindbeeld en tijdvak van de ontwikkeling bestaat;
2. Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling, waarbij geen concreet tijdvak en eindbeeld aanwezig is.

Het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Een exploitatieplan komt daarmee te vervallen.

In de Ow krijgt de financiële bijdragen voor verbeteren kwaliteit fysieke leefomgeving (bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen) een stevige publiekrechtelijke verankering. Daarmee wordt de bijdragen ruimtelijk ontwikkeling ook publiekrechtelijk afdwingbaar en zijn deze straks niet langer een “vrijwillige bijdrage”. Hiervoor dienen de maatregelen wel te zijn opgenomen in een omgevingsvisie of omgevingsprogramma.

Onder de financiële bijdragen zijn de navolgende investeringen verhaalbaar:

a. kwalitatieve verbeteringen landschap, natuur, water, of stikstofbalans;
b. netwerkvoorzieningen voor infra (auto, fiets, OV) en recreatie met gemeentelijke of regionaal belang (dit zijn de bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau);
c. realisatie sociale woningbouw buiten plangebied;
d. bijdrage sloop van woningen (krimpgebieden) of stallen.

Voor deze investeringen zijn de PTP criteria niet cumulatief van toepassing. Er dient een functionele samenhang te bestaan. De kosten op basis van de financiële bijdragen kunnen alleen worden verhaald als de bekostiging van deze investering niet anderszins is verzekerd. De Amvb over de financiële bijdrage is op moment van vaststelling van deze nota nog concept en dus niet vastgesteld.

Verder is het de bedoeling dat in de Ow de kostensoortenlijst onderdeel van het Awg (afdeling 8.4) wordt aangevuld met actuele, voorkomende investeringen in het openbaar gebied. Denk hierbij aan investeringen voor klimaatadaptie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten.


WIJ KIJK DE HUIS
HAARD

3. Kostenverhaal in de gemeente Oss

3.1 GEBIEDSEIGEN KOSTEN

Per aangewezen bouwplan bepaalt Oss wat de gebiedseigen kosten zijn. Dit is maatwerk. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten
De plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met behulp van de plankostenscan[11].

Bouw- en woonrijp maken
De kosten voor de aanleg of aanpassingen van voorzieningen in het openbaar gebied bepaalt de gemeente op basis van kengetallen of een directieraming, waarbij indien wenselijk een eindafrekening gemaakt kan worden op basis van gerealiseerde kosten.

Onderzoeken
De onderzoekskosten belast de gemeente volledig door.

Planschade
De vergoeding voor planschade en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer.

Parkeren[12]
Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is, dan is het college bevoegd om af te wijken. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet op eigen terrein kan.
Bij afwijking geldt:

- centrum Oss
  een vaste financiële bijdrage van € 10.000 per parkeerplaats, die niet op eigen terrein wordt aangelegd. Deze bijdrage komt in het parkeerfonds en de gemeente gebruikt deze middelen om op een andere plek de parkeerplaatsen aan te leggen;
- buiten centrum Oss
  Indien initiatiefnemer kan aantonen dat de extra parkeerdruk opgevangen kan worden in de omgeving, dan is geen vergoeding verschuldigd. Dit is het geval als na realisatie van het bouwplan de bezettingsgraad op drukste momenten niet hoger wordt dan 85%.
  Indien de extra parkeerdruk opgevangen kan worden in de openbare ruimte, dan belast de gemeente de werkelijke kosten van de aanleg van de extra parkeerplaatsen door aan de initiatiefnemer.

Ondergrondse afvalinzameling
Oss belast de werkelijke aanlegkosten voor de ondergrondse afvalinzameling door aan de initiatiefnemer.

11 Regeling plankosten exploitatieplan

12 Parkeernormen 2017



3.2 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Investeringsopgave
De afgelopen vijf jaar investeerde en de komende tien jaar investeert de gemeente Oss naar verwachting
€ 111,5 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid van de stad en de kernen ten goede komen; namelijk 100% x € 30,1 miljoen en 50% x € 163 miljoen = € 81,5 miljoen. De investeringen in deze bovenwijkse (netwerk)voorzieningen kwamen / komen voort uit het Integraal Uitvoeringsplan (IUP), de Programmabegroting en de Kadernota.

De (beoogde) investeringen delen we in twee groepen in, namelijk:

GROEP		% MEEGENOMEN IN INVESTERINGSOPGAVE
1. Hard	Er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijk besluit genomen dat de investering wenselijk is of er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed is[13]. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen en dit betekent dat eventuele subsidies, bijdrage van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering op het investeringsbedrag zijn of worden gebracht.

Bijlage IV geeft meer informatie over de specifieke investeringen in de bovenwijkse (netwerk)voorzieningen.

13 Dit betreft reeds aangelegde investeringen in de periode 2016 – 2021.

Bovenwijkse voorzieningen kernen	Netto investering, waarvan		hard 100%	zacht 50%
Geffen				
Herinrichting dorpsplein		1,8 mln	1,8 mln	0,0 mln
Herpen				
Herinrichting Alard van Herpenplein		0,7 mln	0,7 mln	0,0 mln
Oss				
Infrastructuur, waaronder aanpassing ontsluitingswegen, verbeteren van doorstroming en verkeersveiligheid, maatregelen mobiliteitsplan	28,0 mln		9,9 mln	18,1 mln
Herinrichting openbaar winkelgebied De Ruwert en Klaphekkenplein	1,2 mln	29,5 mln	1,2 mln	0,0 mln
Recreatie	0,3 mln		0,3 mln	0,0 mln
Ravenstein				
Parkeren Station Ravenstein		0,2 mln		

Bovenwijkse netwerkvoorzieningen	Netto investering, waarvan		hard 100%	zacht 50%
Kwaliteitsverbetering centrum Oss				
Herinrichting diverse straten en het Tapijtplein, waterberging, aanleg speelpark 't Hofje en vergroening stadshart Oss	7,9 mln		7,7 mln	0,2 mln
TBL				
Stadssportpark, vergroening voorzijde en fietsenstalling	0,4 mln		0,2 mln	0,2 mln
Spoorzone Oss	62,5 mln		0,0 mln	62,5 mln
Natuur				
Aanleg ecologische verbindingszone, uitbreiding natuurnetwerk / natuurplan buitengebied, extra bomen en verbeteren bijenlandschap met bloemrijke bermen, waterveiligheidstrajecten	4,0 mln		4,0 mln	0,0 mln
Infrastructuur				
Verbeteren van doorstroming en verkeersveiligheid door aanpassing van diverse wegen en verkeersregelinstallaties	1,9 mln		1,9 mln	0,0 mln
Fietsinfastructuur				
Fietsstraat Oost-West en F59 Oss - 's-Hertogenbosch	0,9 mln		0,9 mln	0,0 mln
Aanleg van diverse nieuwe fietspaden en verbetering van de doorstroming	0,9 mln		0,9 mln	0,0 mln
Klimaatadaptatie				
Aanpak hydraulische knelpunten	0,2 mln		0,2 mln	0,0 mln
Recreatie				
Aanleg wandelpaden in Lith en verdieping van de Lithse Ham	0,7 mln		0,7 mln	0,0 mln

32,1 mln

79,4 mln

111,5 mln

FINANCIERING

Bovenwijkse voorzieningen

Om de investeringskosten tussen de bestaande en nieuwe stad te verdelen, is op investeringsniveau gekeken in hoeverre de bestaande en nieuwe stad profiteren van de bovenwijkse voorziening (zie bijlage IV). De bijdrage aan de financiering van deze bovenwijkse voorzieningen is bepaald door te kijken naar de vastgoedwaarde[14] van de bestaande en de nieuwe stad.

Behoudens de benodigde investering in de noordelijke ontsluitingsweg en een ontsluitingsweg Oss West in de stad Oss, profiteert de bestaande stad meer van deze voorzieningen dan de nieuwe stad. De verdeling tussen de bestaande en nieuwe stad verschilt per kern en is afhankelijk van de verwachte bouwplannen, waarbij de bestaande stad tussen de 86% tot 94% van de kosten voor haar rekening krijgt en de nieuwe stad 6% tot 14%.

De aanleg van de noordelijke ontsluitingsweg en een ontsluitingsweg Oss West in Oss is evenveel toe te rekenen aan de bestaande stad en de nieuwe stad. De bestaande stad kan namelijk ook gebruik maken van deze investeringen en daarom dragen beide bij aan de financiering van deze bovenwijkse voorzieningen in de verhouding 50% bestaande stad en 50% nieuwe stad.

Bovenwijkse netwerkvoorzieningen

De gehele gemeente maakt gebruik van de bovenwijkse netwerkvoorzieningen, dus zowel de bestaande als de nieuwe stad. De bijdrage aan de financiering van deze bovenwijkse netwerkvoorzieningen is bepaald door te kijken naar de vastgoedwaarde van de bestaande en de nieuwe stad en dit leidt tot een verdeling van 89% bestaande stad en 11% nieuwe stad.

Nieuwe stad

Binnenstedelijke bouwplannen dragen bij aan bovenwijkse (netwerk)voorzieningen. Bouwplannen in het buitengebied dragen hier niet aan bij, omdat hier veelal geen sprake is van toerekenbaarheid en veelal geen ruimte is om bovenop de gebiedseigen kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling nog extra bijdragen te vragen (macro aftopping).

Verdeling naar functies in de nieuwe stad

De aangewezen bouwplannen betreffen een toevoeging van circa 6.646 woningen en 115.539 m² (bvo) kantoren, bedrijven en overige functies. Bijlage V geeft een specificatie van het ontwikkelprogramma. Om de bijdrage te bepalen, wordt gewerkt met een wegingsfactor per categorie. De wegingsfactor is bepaald aan de hand van de gemiddelde vastgoedwaarde van deze categorieën. Dit resulteert in de volgende wegingsfactoren.

Functie	Wegingsfactor
Wonen	1,00
Kantoren en bedrijventerrein	0,20
Overige functies	0,25

Berekening bijdrage

Hieronder volgt een stappenplan om de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse (netwerk)voorzieningen te bepalen en de berekening voor de bijdrage 2021/2022. Bijlage VI geeft twee fictieve berekeningen van de bijdrage voor investeringen bovenwijkse voorzieningen.

MOGELIJK KOSTENVERHAAL NIEUWE STAD

WONINGEN

Van de in totaal 6.645 woningen dragen maximaal 5.649 woningen bij aan de bovenwijkse voorzieningen. Voor 997 woningen zijn reeds overeenkomsten gesloten.

NIET WONEN

Voor het overige geldt dat maximaal 106.424 m² (bvo) bijdraagt aan de bovenwijkse voorzieningen. Voor 9.115 m² bvo zijn reeds overeenkomsten gesloten.

14 WOZ-waarden

Stap 1
Bepalen netto investeringsopgave in bovenwijkse (netwerk) voorzieningen.

Bovenwijkse voorzieningen			
Geffen	1,8 mln		
Herpen	0,7 mln	→ 32,1 mln	
Oss	29,5 mln		→ 111,6 mln
Ravenstein	0,2 mln		
Bovenwijkse netwerkvoorzieningen		79,4 mln	

Stap 2
Toerekenen investeringen aan bestaande en nieuwe stad op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt

	bestaande stad		**nieuwe stad**	
Bovenwijkse voorzieningen				
Geffen	1,6 mln	90%	0,2 mln	10%
Herpen	0,6 mln	94%	0,0 mln	6%
Oss	15,9 mln	86%	13,6 mln	14%
Ravenstein	0,1 mln	83%	0,0 mln	17%
Bovenwijkse netwerkvoorzieningen	70,4 mln	89%	9,0 mln	11%

Stap 3
Bepalen wegingsfactor op basis van vastgoedwaarde per m² bvo

Functie	**Wegingsfactor**
Wonen	1,00
Kantoren en bedrijven	0,20
Overige functies	0,25

Stap 4
Bepalen gewogen programma van de nieuwe stad

Geffen	39.000	m² bvo
Herpen	12.000	m² bvo
Oss	663.000	m² bvo
Ravenstein	42.000	m² bvo
Hele gemeente Oss	800.000	m² bvo

Stap 5
Berekenen bijdrage bovenwijkse voorzieningen:

Bovenwijkse voorzieningen	aandeel nieuwe stad		gewogen programma		bijdrage per gewogen eenheid
Aandeel nieuwe stad investeringen / totaal gewogen programma nieuwe stad					
Geffen	0,2 mln	/	39.000	=	4,49
Herpen	0,0 mln	/	12.000	=	3,55
Oss	13,6 mln	/	663.000	=	20,55
Ravenstein	0,0 mln	/	42.000	=	0,65
Bovenwijkse netwerkvoorzieningen	9,0 mln	/	800.000	=	11,25

Actualisatie
Periodiek actualiseert het college de bijdrage voor bovenwijkse (netwerk)voorzieningen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere 4 jaar, van de investeringen in bovenwijkse (netwerk)voorzieningen en de aangewezen bouwplannen (de nieuwe stad) het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren dan 4 jaar. Bij de actualisatie worden de hierboven genoemde stappen uitgevoerd. Bij stap 1 omvat dit een bijstelling van de netto investeringsbedragen, aanvulling met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 4 betekent dit het programma bijstellen, aanvulling met nieuwe bouwplannen en verwijderen van bouwplannen die niet doorgaan.

Bijdrage voor bovenwijkse (netwerk)voorzieningen per ontwikkeling
De bijdrage per ontwikkeling is afhankelijk van het programma dat per saldo wordt toegevoegd. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop. Bijlage VI geeft twee fictieve berekeningen van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse (netwerk)voorzieningen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in het beoogde bestemmingsplan.

Bestemmingsreserve 'Bovenwijkse voorzieningen' en 'Verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving'
De bijdragen van ontwikkelende partijen en van de gemeentelijke grondexploitaties voor bovenwijkse (netwerk)voorzieningen worden gestort in twee nieuw te vormen bestemmingsreserves, namelijk:
- de bestemmingsreserve 'Bovenwijkse voorzieningen' voor de bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen op kernniveau
- de bestemmingsreserve 'Verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving' voor de bijdragen voor bovenwijkse netwerkvoorzieningen.

Deze reserves kunnen enkel ingezet worden om investeringen in bovenwijkse (netwerk)voorzieningen te dekken. De bijdrage van ontwikkelende partijen wordt gestort in de bestemmingsreserve(s) bij ontvangst van de betaling. De bijdrage van de gemeentelijke grondexploitaties wordt gestort in de bestemmingsreserve na gronduitgifte van bouwgrond (levering bij notaris). De bepaling van de storting vindt jaarlijks plaats bij het opstellen van de jaarrekening.
Het investeringsvoorstel voor de realisatie van een bovenwijkse (netwerk)voorziening bevat een onderbouwing van de dekking van de investering. De bestemmingsreserve(s) draagt bij voor het aandeel van de nieuwe stad. Uit de algemene middelen wordt via de bestemmingsreserve 'Bovenwijkse voorzieningen' en de bestemmingsreserve 'Verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving' het aandeel van de bestaande stad geleverd.
Indien de bestemmingsreserve onvoldoende groot is om het aandeel van de nieuwe stad bij te dragen dan vindt de investering in een bovenwijkse (netwerk) voorziening plaats als de bestemmingsreserve beschikt over voldoende middelen. Tenzij het zeer onwenselijk is om hierop te wachten. In die gevallen kan het college de raad gemotiveerd en weloverwogen voorleggen om (tijdelijk) uit de algemene middelen extra bij te dragen. Zodra de bestemmingsreserve over voldoende middelen beschikt, om het aandeel van de nieuwe stad af te dekken, kan de (tijdelijke) dekking weer vrijvallen aan de algemene middelen .



Maatwerk

De hoofdregel is dat iedere nieuw aangewezen bouwplan bijdraagt aan de bovenwijkse (netwerk)voorziening. De bouwplannen, die een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling betalen op basis van de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015 zijn vrijgesteld voor bijdragen aan bovenwijkse (netwerk)voorzieningen.
Het college kan in bijzondere situaties, waarbij de ontwikkelende partij objectief met een taxatie kan aantonen dat een gebiedsontwikkeling met een maatschappelijk belang financieel niet haalbaar is (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie), maatwerk toepassen. Dit maatwerk houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties een lagere of geen bijdrage voor investeringen in bovenwijkse (netwerk) voorzieningen kan vragen. Dit vormt wel een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.

3.3 BOVENPLANSE KOSTEN

Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Oss heeft een grote woonopgave, zowel in aantallen als kwalitatief. Het kostenverhaal biedt mogelijkheden om beleidsmatige ambities op dit vlak te verevenen tussen locaties. Op dit moment is Oss nog niet zo ver om hier een bijdrage voor te vragen. Oss onderzoekt of een de verevening van bovenplanse kosten haar kan helpen om haar woonambities te realiseren.

Onder de Ow valt dit onder de financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4 BIJDRAGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Verbeteren ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied
Oss kan functies op bepaalde plaatsen in het buitengebied toelaten als die ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar zijn en een bijdrage leveren aan de (verbetering van) de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Dit ligt vast in de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015. Oss volgt hiermee het provinciale beleid.

De ruimtelijke verbetering van een ontwikkeling kan zowel in natura als in de vorm van een fondsbijdrage worden gerealiseerd. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woning (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Of als er toeristisch-recreatieve voorzieningen worden aangelegd op of nabij een te ontwikkelen locatie. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan moet een financiële bijdrage worden gestort in een landschapsfonds. Uit dit fonds wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente gerealiseerd.

Voor het berekenen van de ruimtelijke tegenprestatie hanteert Oss als uitgangspunt het provinciaal beleid. In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten. De provincie heeft voor het toepassen van deze regeling een handreiking opgesteld. Deze handreiking schrijft voor dat 20% van de bestemmingswinst ingezet moet worden voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Bestemmingsreserve 'Groenfonds landelijk gebied'
De fondsstortingen voor de ruimtelijke verbetering komen in de bestemmingsreserve 'Groenfonds landelijk gebied'. Oss kan deze middelen inzetten voor natuurontwikkeling, landschapsverbetering, toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, sloop en sanering van ongewenste bebouwing en bedrijvigheid, aanleg van ontsluitingen en (toegangs-)wegen in het landelijk gebied en cultuurhistorische ontwikkelingen.

3.5 FINANCIËLE ZEKERHEID

Een ontwikkelende partij verzekert de betaling van de te verhalen kosten, zoals beschreven in hoofdstuk 3.1 t/m 3.3, met een bankgarantie of waarborgsom. De zekerheid wordt versterkt binnen maximaal 2 weken na ondertekening van de anterieure overeenkomst. Zonder deze financiële zekerheid brengt de gemeente de planologische maatregel niet in procedure. Op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is, is de ontwikkelende partij de bijdrage verschuldigd. De gemeente hanteert bij de facturatie bij de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

4. Uitvoering

Dit hoofdstuk geeft de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van de nota kostenverhaal.

Governance

Wie	Wat
Raad	Vaststellen van de nota kostenverhaal
College	Periodiek, indicatief iedere vier jaar, vaststellen van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse (netwerk)voorzieningen
College	Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserves in programmabegroting en programmarekening
College	Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal zoals beschreven in de nota kostenverhaal
College	Maatwerk toepassen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie.



Bijlage I Begrippen

In deze begrippenlijst staan de artikelen uit de Wro en Bro. Zodra de Ow in werking treedt, worden de artikelen vervangen door artikelen uit de Ow en Awg.

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

Bestaande stad
Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, de aangewezen bouwplannen waarvoor de gemeente al een anterieure overeenkomst sloot voor de vaststelling van de nota kostenverhaal.

Bouwplan
Artikel 6.12 Wro juncto of in samenhang gelezen met artikel 6.2.1 Bro:
a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bovenwijkse voorziening op kernniveau
Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) waarvan meer dan één exploitatiegebied profijt heeft.
Bovenwijkse netwerkvoorziening
Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) met een functionele samenhang met de groei van Oss.

Bvo
Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Exploitatieplan
Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Nieuwe stad
Woningen en niet-woningen die (naar verwachting) worden toegevoegd aan de bestaande stad. Het betreft nieuwbouw vermindert met sloop.

Bijlage II Nadere uitleg verhaalbare kosten

Wro				
Kosten	Uitleg	Privaat-rechtelijk verhaalbaar	Publiek-rechtelijk verhaalbaar	Opnemen in de structuurvisie?
Gebiedseigen kosten *(artikel 6.13 lid 1 onder c Wro)*	Dit zijn de kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten van aanleg en aanpassingen van voorzieningen, zoals wegen, riolering, groen, de plankosten voor de planologische procedure en planschadevergoedingen.	Ja	Ja	Nee
Bovenwijkse voorzieningen *(artikel 6.13 lid 6 Wro)*	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied. De voorziening kan zowel binnen als buiten het exploitatiegebied liggen. Denk hierbij aan infrastructurele werken en openbaar groen. Voorbeelden zijn rondwegen, rotondes, snelfietspaden en een stadspark.	Ja	Ja, mits voldaan aan PTP	Kan, maar niet verplicht.
Bovenplanse kosten *(artikel 6.13 lid 7 Wro)*	Verevening van kosten en opbrengsten tussen locaties met ruimtelijke en functionele samenhang. Locaties met een positief resultaat dragen bij aan locaties met een negatief resultaat.	Ja	Ja, mits voldaan aan PTP	Verplicht om ruimtelijke en functionele samenhang aan te geven en bestedingen ten laste van het fonds te laten komen
Bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen *(artikel 6.24 lid 1 onder a Wro)*	Dit is een vrijwillige bijdrage voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sport voorzieningen.	Ja	Nee	Ja, verplicht om koppeling tussen opgaven en ontwikkelingen aan te geven

Ow				
Kosten	Uitleg	Privaat-rechtelijk verhaalbaar	Publiek-rechtelijk verhaalbaar	Opnemen in de omgevingsvisie- of programma?
Gebiedseigen kosten *(artikel 8.15 Ob, bijlage IV)*	Dit zijn de kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten van aanleg en aanpassingen van voorzieningen, zoals wegen, riolering, groen, de plankosten voor de planologische procedure en planschadevergoedingen.	Ja, verplicht	Ja, verplicht	Nee
Bovenwijkse voorzieningen *(artikel)*	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied. De voorziening kan zowel binnen als buiten het exploitatiegebied liggen. Denk hierbij aan infrastructurele werken en openbaar groen.	Ja, verplicht	Ja, mits voldaan aan PTP, verplicht	Kan, maar niet verplicht.
Financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen *(artikel 13.23 Ow, artikel 8.21 Ob)*	Dit is een bijdrage voor investeringen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Hieronder vallen: • het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden • aanleg en wijziging van natuurgebieden • aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang • aanleg van recreatieve voorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur • ontwikkelingen gericht om het bereiken van een naar prijsklassen evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad	Ja, bevoegdheid	Ja, bevoegdheid	Ja, verplicht, er is een functionele samenhang en de bekostiging is niet anderszins

Bijlage III Kostensoortenlijst artikel 6.2.3 t/m 6.2.5

Kostensoortenlijst - artikel 6.2.3 Bro
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:
a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Kostensoortenlijst - artikel 6.2.4 Bro
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:
a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.
o. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
p. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
q. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
r. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
s. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
t. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
u. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
v. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
w. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Bijlage IV Specificatie investeringsopgave

Bovenwijkse voorzieningen	Netto bedrag, waarvan	Hard	Zacht	Toerekening bestaande stad		Toerekening nieuwe stad	
Geffen	1,8 mln	1,8 mln	0,0 mln	1,6 mln	90%	0,2 mln	10%
Omvormen/herinichting pleinen	1,8 mln	1,8 mln	0,0 mln	1,6 mln	90%	0,2 mln	10%
Herinrichting dorpsplein Geffen	*1,8 mln*	*1,8 mln*	*0,0 mln*	*1,6 mln*	*90%*	*0,2 mln*	*10%*
Herpen	0,7 mln	0,7 mln	0,0 mln	0,6 mln	94%	0,0 mln	6%
Omvormen/herinichting pleinen	0,7 mln	0,7 mln	0,0 mln	0,6 mln	94%	0,0 mln	6%
Herinrichting Alard van Herpenplein	*0,7 mln*	*0,7 mln*	*0,0 mln*	*0,6 mln*	*94%*	*0,0 mln*	*6%*
Oss	29,5 mln	11,4 mln	18,1 mln	15,9 mln	54%	13,6 mln	46%
Mobiliteitsplan	1,0 mln	0,0 mln	1,0 mln	0,9 mln	86%	0,1 mln	14%
Mobiliteitsplan 2022-2023 (in voorbereiding)	*1,0 mln*	*0,0 mln*	*1,0 mln*	*0,9 mln*	*86%*	*0,1 mln*	*14%*
Recreatie	0,3 mln	0,3 mln	0,0 mln	0,3 mln	86%	0,0 mln	14%
Brabantstraat aanleggen Cruijffcourt	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*86%*	*0,0 mln*	*14%*
Wolfskooi voetpaden (Ussen)	*0,1 mln*	*0,1 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*86%*	*0,0 mln*	*14%*
Omvormen/herinichting pleinen	1,2 mln	1,2 mln	0,0 mln	1,1 mln	86%	0,2 mln	14%
Herinrichting openbaar winkelgebied De Ruwert	1,2 mln	1,2 mln	0,0 mln	1,0 mln	86%	0,2 mln	14%
Herinrichten Klaphekkenplein	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	86%	0,0 mln	14%
Ontsluitingswegen	*26,3 mln*	*9,2 mln*	*17,1 mln*	*13,2 mln*	*50%*	*13,2 mln*	*50%*
Noordelijke ontsluitingsweg fase 1	*5,7 mln*	*5,7 mln*	*0,0 mln*	*2,9 mln*	*50%*	*2,9 mln*	*50%*
Noordelijke ontsluitingsweg fase 2	*3,5 mln*	*3,5 mln*	*0,0 mln*	*1,8 mln*	*50%*	*1,8 mln*	*50%*
Noordelijke ontsluitingsweg fase 3	*2,9 mln*	*0,0 mln*	*2,9 mln*	*1,4 mln*	*50%*	*1,4 mln*	*50%*
Ontsluitingsweg Oss West	14,3 mln	0,0 mln	14,3 mln	7,1 mln	50%	7,1 mln	50%
Doorstroming en verkeerveiligheid verbeteren	*0,7 mln*	*0,7 mln*	*0,0 mln*	*0,6 mln*	*86%*	*0,1 mln*	*14%*
Braakstraat - Kromstraat VRI	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*86%*	*0,0 mln*	*14%*
JF Kennedybaan - Frankenbeemdweg aanpak kruising	*0,5 mln*	*0,5 mln*	*0,0 mln*	*0,4 mln*	*86%*	*0,1 mln*	*14%*
Raadhuislaan oversteekplaats	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	86%	0,0 mln	14%
Ravenstein	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*83%*	*0,0 mln*	*17%*
Spoorzone	0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln	0,1 mln	83%	0,0 mln	17%
Parkeren Station Ravenstein	0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln	0,1 mln	83%	0,0 mln	17%
Totaal	**32,1 mln**	**14,0 mln**	**18,1 mln**	**18,3 mln**	**57%**	**13,9 mln**	**43%**

Bovenwijkse netwerkvoorzieningen	Netto bedrag, waarvan	Hard	Zacht	Toerekening bestaande stad		Toerekening nieuwe stad	
Doorstroming en verkeerveiligheid verbeteren	1,9 mln	1,9 mln	0,0 mln	1,7 mln	89%	0,2 mln	11%
Julianasingel Nieuwe Hescheweg, Hescheweg Saal v Zwanenbergsingel	*0,3 mln*	*0,3 mln*	*0,0 mln*	*0,3 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Saal van Zwanenbergsingel Euterpelaan en Kromstr. VRI (onderdeel F59)	*0,7 mln*	*0,7 mln*	*0,0 mln*	*0,6 mln*	*89%*	*0,1 mln*	*11%*
Molenstraat - Mgr vd Boerpark VRI	*0,1 mln*	*0,1 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Oostwal VRI	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Singel 1940-1945 VRI's	*0,3 mln*	*0,3 mln*	*0,0 mln*	*0,3 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Zaltbommelseweg - JF Kennedybaan kruising + VRI	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Parkeren (carpool)	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	0,0 mln	89%	0,0 mln	11%
Vorstengrafdonk aanleggen carpoolplaats	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Fietsstraat F 59 Oss - Den Bosch	0,3 mln	0,3 mln	0,0 mln	0,2 mln	89%	0,0 mln	11%
F59 lokale knelpunten	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Industrielaan - Titus Brandsmalaan	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Fietsstraat Oost-West	0,6 mln	0,6 mln	0,0 mln	0,6 mln	89%	0,1 mln	11%
Bredestr-Stationsstr-Deursensewg-Waatselaarstr	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Mondriaanlaan	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Sibeliuslaan aanpassen voor fietsroute	*0,3 mln*	*0,3 mln*	*0,0 mln*	*0,3 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Verdistraat	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Aanleg nieuwe fietspaden/doorstroming fietsen verbeteren	0,9 mln	0,9 mln	0,0 mln	0,8 mln	89%	0,1 mln	11%
Fietspad N625	*0,1 mln*	*0,1 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Heihoeksingel fietspad	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Horzak fietsverbinding met centrum	*0,1 mln*	*0,1 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Horzak fietsverbinding met centrum 1	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*0,0 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Kruising Gasstraat Oost verbeteren voor doorstroming fietsen	*0,3 mln*	*0,3 mln*	*0,0 mln*	*0,3 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Megensebaan aanleggen fietsverbinding	*0,1 mln*	*0,1 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*

Bovenwijkse netwerkvoorzieningen	Netto bedrag, waarvan	Hard	Zacht	Toerekening bestaande stad		Toerekening nieuwe stad	
Spoorzone	62,5 mln	0,0 mln	62,5 mln	55,5 mln	89%	7,0 mln	11%
Verdiept spoor	*62,5 mln*	*0,0 mln*	*62,5 mln*	*55,5 mln*	*89%*	*7,0 mln*	*11%*
Kwaliteitsverbetering stadscentrum	7,9 mln	7,7 mln	0,2 mln	7,0 mln	89%	0,9 mln	11%
Herinrichting deel Molenstraat, deel Oostwal met rotonde kunstwerk	*1,7 mln*	*1,7 mln*	*0,0 mln*	*1,5 mln*	*89%*	*0,2 mln*	*11%*
Herinrichting straten naar het centrum (na bouw Wal Kwartier)	*1,9 mln*	*1,9 mln*	*0,0 mln*	*1,7 mln*	*89%*	*0,2 mln*	*11%*
Nieuwe parkje/speelplek in centrum ('t hofje)	*0,9 mln*	*0,9 mln*	*0,0 mln*	*0,8 mln*	*89%*	*0,1 mln*	*11%*
Peperstraat herinrichting - centrum - vergroening	*0,1 mln*	*0,1 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Revitalisering openbaar gebied in het centrum (inclusief klimaatadapatieve maatregelen)	*2,5 mln*	*2,5 mln*	*0,0 mln*	*2,2 mln*	*89%*	*0,3 mln*	*11%*
Tapijtplein	*0,1 mln*	*0,1 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Vergroening stadshart Oss	*0,5 mln*	*0,5 mln*	*0,0 mln*	*0,4 mln*	*89%*	*0,1 mln*	*11%*
Waterberging in het centrum	*0,3 mln*	*0,3 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Fietsenstalling	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Stadssportpark + vergroening voorzijde TBL	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Natuur	4,0 mln	3,3 mln	0,7 mln	3,5 mln	89%	0,4 mln	11%
Bomen en bloemrijke bermen met bijenlandschap	*0,1 mln*	*0,1 mln*	*0,0 mln*	*0,1 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Ecologische verbindingszone Hertogswetering	*0,3 mln*	*0,3 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Uitbreiding bomenbestand	*1,2 mln*	*1,2 mln*	*0,0 mln*	*1,0 mln*	*89%*	*0,1 mln*	*11%*
Ambities Groen, Blauw en Natuur	*0,7 mln*	*0,0 mln*	*0,7 mln*	*0,6 mln*	*89%*	*0,1 mln*	*11%*
Waterveiligheidstrajecten Meanderende Maas en Cuijk-Ravenstein	*1,8 mln*	*1,8 mln*	*0,0 mln*	*1,6 mln*	*89%*	*0,2 mln*	*11%*
Recreatie	0,7 mln	0,7 mln	0,0 mln	0,6 mln	89%	0,1 mln	11%
Lithse Ham verdieping	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Wandelpaden in Lith	*0,5 mln*	*0,5 mln*	*0,0 mln*	*0,4 mln*	*89%*	*0,1 mln*	*11%*
Klimaatadaptatie	0,2 mln	0,2 mln	0,0 mln	0,2 mln	89%	0,0 mln	11%
Hydraulische knelpunten (Dommelstraat etc.)	*0,2 mln*	*0,2 mln*	*0,0 mln*	*0,2 mln*	*89%*	*0,0 mln*	*11%*
Totaal	**79,4 mln**	**16,0 mln**	**63,4 mln**	**70,5 mln**	**89%**	**8,9 mln**	**11%**

Bijlage V Specificatie ontwikkelopgave

	AANTAL WONINGEN
Berghem	132
Berghem Centrumplan	50
Berghem Dorp	59
Berghem t Reut	8
Berghem Zevenbergseweg	15
Deursen-Dennenburg	13
Deursen-Dennenburg Steenwerk	13
Geffen	275
Geffen gemeentehuis	16
Geffen Verlengde De Run (Groenstraat)	9
Geffen-Oost	250
Herpen	113
Herpen	47
Herpen Wilgendaal 3-4	66
Lith	73
Lith Centrum	31
Lith gemeentewerf	10
Lith Maaskantreizen	20
Lith Oost	12
Lithoijen	45
Lithoijen	45
Macharen	45
Macharen	5
Macharen, voetbalvelden	40
Maren-Kessel	33
Maren-Kessel Liesdaal	33
Megen	50
Megen De Korf	7
Megen Houtstraat	30
Megen Walstraat Kapelstraat	13
Oijen	12
Oijen Papenakker 3B	12
Oss	5.547
Oijense Zij-Noord	220
Oss Centrum	25
Oss Centrum Fratershof	100
Oss Centrum Wonen in het centrum	40
Oss Euterpelaan	700
Oss Krinkelhoek	150
Oss Kromstraat	29
Oss Kruisstraat	20
Oss Ruwaard	5
Oss Ruwaard verdistraat	40
Oss Ruwaard, tijdelijk wonen	72
Oss Schadewijk	5
Oss Schadewijk Kap. Nausstraat	36
Oss Schadewijk tijdelijk wonen	60
Oss Schadewijk Zwaluwstraat	40
Oss Ussen	13
Oss Vlashoek	12
Oss West/Noordwest	2.500
Oss Zuid	165
Oss-Berghemseweg	8
Oss-Centrum Walkwartier	135
Oss-stationszone	179
Oss-Zuid	50
Raadhuislaan-Noord	150
Raadhuislaan-Zuid	475
Sibeliuspark	238
Talentencampus	80
Overlangel	10
Overlangel	10
Ravenstein	298
Ravenstein Stationskwartier	250
Ravenstein-de Kolk	23
Ravenstein-Hooghuis	25
TOTAAL	**6.646**

	M² BVO
Dieden	270
Langestraat 14 Dieden	270
Geffen	5.915
Bredeweg 13 te Geffen	3.715
Geffense Barriere	2.200
Lith	15.000
Visie Lithse Ham	15.000
Oijen	1.200
Oijense Bovendijk 61 te Oijen Bierbrouwerij	1.200
Oss	78.604
Vorstengrafdonk	78.604
Ravenstein	14.550
Tankstation Carpoolplaats Ravenstein	2.550
De Kolk	2.000
Uitbreiding De Bulk	10.000
TOTAAL	**115.539**

Bijlage VI Voorbeeld berekeningen

Voorbeeld 1

Een ontwikkelende partij wil in Oss het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Segment	m² bvo	Wegings-factor	Equivalenten gewogen programma
	[a]	[b]	[c]=[a]x[b]
Woningbouw	5.000	1,00	5.000
Detailhandel	2.500	0,25	625
Horeca	500	0,25	125
Totaal			5.750

	tarief [d]	bedrag [e]=[d]x[c]
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen Oss	€ 20,55	118.154
Bijdrage bovenwijkse netwerkvoorzieningen	€ 11,25	64.697
Totaal		182.851

Voorbeeld 2

Een ontwikkelende partij wil in Lith het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook een school gesloopt wordt:

Segment	m² bvo	Wegings-factor	Equivalenten gewogen programma
	[a]	[b]	[c]=[a]x[b]
Woningbouw	5.000	1,00	5.000
Sloop maatschappelijk vastgoed	-2.500	0,25	-625
Totaal			4.375

	tarief [d]	bedrag [e]=[d]x[c]
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen	n.v.t.	
Bijdrage bovenwijkse netwerkvoorzieningen	€ 11,25	49.226
Totaal		49.226

