GEMEENTE
ETTEN-LEUR

PROGRAMMA KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

COLOFON

Opdrachtgever

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Opdrachtnemer

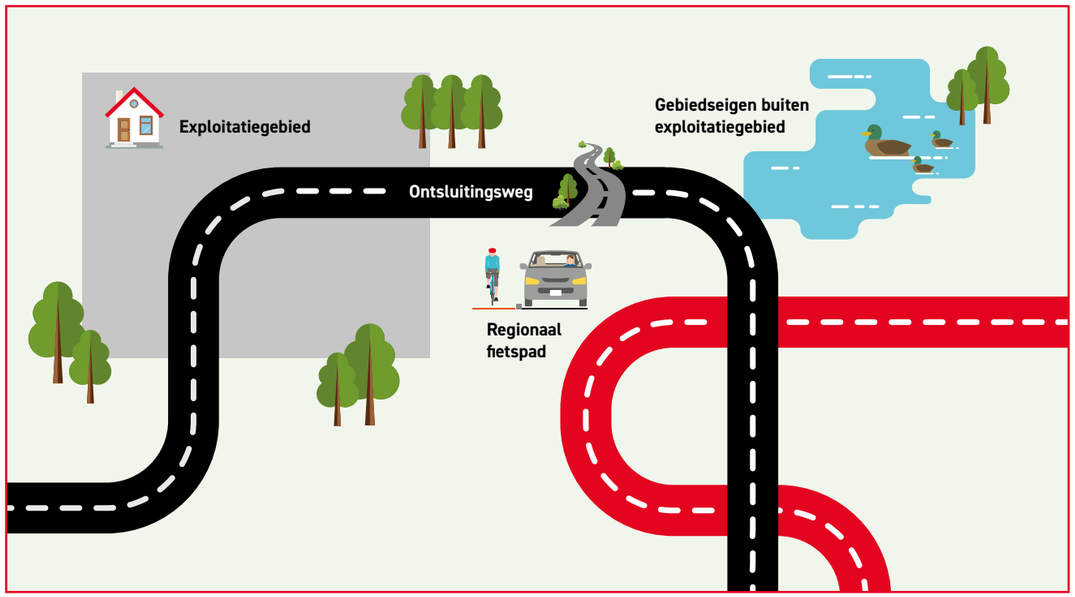
GRONDGIDSEN

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 Etten-Leur, GrondGidsen en Gloudemans.

ROUTEKAART KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

Aard en type kosten bij ruimtelijke initiatieven	Gemeentelijke kosten die initiatiefnemer betaalt	Methodiek om de kosten en toerekening van de kosten te bepalen
Kostenverhaal		
 **Gebiedseigen kosten**	1 Plankosten, nadeelcompensatie	1a Vast bedrag kleine(woningbouw) plannen 1b Plankostenscan grote plannen en bijzondere ontwikkelingen planschaderisicoanalyse
 **Gebiedsoverstijgende kosten**	Compensatie natuur & water, infrastructuur en andere kosten ten behoeve van planontwikkeling	Casus specifieke toepassing van de PTP cirteria (systematiek vastgelegd paragraaf 3.4)
Financiële bijdrage voor verbetering van de fysieke leefomgeving		
 **Aanleg, herstel en verbetering**	1 Landschappelijke waarden 2 Natuur 3 Infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerkenaanleg 4 Recreatievoorzieningen 5 Ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken 6 Stedelijke herstructurering	Functionele samenhang ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen (systematiek vastgelegd paragraaf 3.6)



De evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (punt 5) is niet opgenomen in de figuur, maar tekstueel toegelicht in paragraaf 3.8.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	6
2	Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden	9
3	Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing Etten-Leur	14
	3.1 Contractering	14
	3.2 Financiële zekerheid	15
	3.3 Afwijken	15
	3.4 Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen	16
	3.5 Kostenverhaal	17
	3.6 Financiële bijdragen	18
	3.7 Kwaliteitsverbetering landschap	25
	3.8 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad	25
4.	Uitvoering	27
BIJLAGEN		28
Bijlage I	Begrippen	29
Bijlage II	Aanvullende activiteiten	32
Bijlage III	Specificatie inversterings- en ontwikkelopgave	33
Bijlage IV	Voorbeeldberekeningen financiële bijdragen	35



1. INLEIDING

WAARVOOR DIENT DIT PROGRAMMA?

Door de Omgevingswet is een gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten: het kostenverhaal. Het kostenverhaal is verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling.

In deze wetten zijn een aantal categorieën bouwplannen en functiewijzigingen bepaald waarvoor het kostenverhaal geldt. Voorbeelden hiervan zijn bouwplannen voor woningbouw, bedrijvigheid en kassen of het veranderen van een functie bijvoorbeeld een kantoorgebouw naar woningen. Ook is bij wet bepaald welke kosten de gemeente verplicht is om te verhalen en welke investeringen zij mag verhalen.

KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

In dit programma wordt toegelicht hoe Etten-Leur deze kosten gaat verhalen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de verschillende kosten die de gemeente op een initiatiefnemer gaat verhalen. Er zijn namelijk kosten die direct samenhangen met de nieuwe ontwikkeling en er zijn kosten die voor meerdere ontwikkellocaties gemaakt worden of waarvan ook bestaande gebieden profiteren.

De eerste soort, specifiek voor de betreffende ontwikkeling, zijn de kosten voor het opstellen of het toetsen van de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling en de aanpassingen die moeten worden verricht aan de openbare inrichting.

De investeringen die niet alleen gemaakt worden voor de nieuwe ontwikkeling en waarvan dus meerdere gebieden profijt hebben, worden op een evenredige manier verdeeld.

Dit programma geeft duidelijke kaders voor de manier waarop de bijdrage wordt bepaald. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit[2] binnen de gemeente wil realiseren. Na het vaststellen van dit programma kan de gemeente op een transparante manier de bijdrage die zij verhaalt op initiatiefnemers bepalen.

2 Artikel 8.13 Omgevingsbesluit

Dit programma vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties. Ook onze grondexploitaties profiteren namelijk van de investeringsopgave van Etten-Leur.

GROEIOPGAVE

In Etten-Leur is het prettig, veilig en gezond om te wonen, werken en leven. Om dit ook voor de toekomst te waarborgen zijn er heel wat opgaven, maar ook kansen om de kwaliteit van Etten-Leur verder uit te bouwen. Door de ligging in een dynamische regio kan Etten-Leur zich onderscheiden. Een van de belangrijkste, zo niet de hoofdopgave, is het voorzien in voldoende woningen. Tot 2040 is er de behoefte om 3.800 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

De verdere ontwikkeling van Etten-Leur en het voorzien in de maatschappelijke opgaven en wensen wil Etten-Leur vanuit een duurzame gedachten oppakken. Daarbij wordt een balans gezocht tussen de mensen, de leefomgeving en de economie.

INVESTEREN OM EEN FIJNE LEEFOMGEVING TE BEHOUDEN

Het huidige landschap van Etten-Leur is een product van eeuwenlange ontwikkeling en menselijk ingrijpen. De turfwinning, de inpoldering en de landbouw vormen hiervoor de basis. Om dit landschap te behouden en te versterken is een investering van de gemeente nodig. Denk hierbij aan het herstel van natuur en biodiversiteit zowel in het landelijk als stedelijk gebied. Voorbeelden hiervan zijn het natuurontwikkelingsproject Noordrand-Midden in het noordelijk buitengebied, het realiseren van ecologische verbindingszones tussen robuuste natuurgebieden en het stedelijk uitloopgebied.

Naast het behoud en versterken van het landschap heeft Etten-Leur de opgave om te voorzien in voldoende woningbouw. Om deze woningbouw mogelijk te maken maar ook om de bereikbaarheid van Etten-Leur te waarborgen moet geïnvesteerd worden in het mobiliteitsnetwerk. Door de ontwikkeling van de strategische ontwikkelgebieden met bijbehorende randwegen worden bestaande verkeersknelpunten opgelost en toekomstige knelpunten voorkomen.

Etten-Leur investeert op verschillende manieren om de leefomgeving te behouden of te verbeteren.

Kortom: Etten-Leur doet het gewoon!

Leeswijzer

HOOFDSTUK 2 **KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN: VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN**
Uitleg over het verplichte kostenverhaal en de bevoegdheid om financiële bijdragen te vragen.

HOOFDSTUK 3 **KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN: TOEPASSING IN ETTEN-LEUR**
Hoe verhaalt Etten-leur kosten en hoe wordt het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?

HOOFDSTUK 4 **UITVOERING**
Governance; wat doet de raad en wat mag het college van burgemeester en wethouders?

Dit programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden zijn.

Hoofdstuk 3 geeft weer hoe Etten-Leur hier invulling aangeeft. In hoofdstuk 4 staan de bevoegdheden van de raad en het college. De bijlagen gaan dieper in op de materie. Bijlage I geeft een uitleg van de gebruikte begrippen en in de overige bijlagen zijn wettelijke uitgangspunten en nadere onderbouwing gegeven.



2. KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN: VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN

WETTELIJK KADER

Het programma is geschreven op basis van de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling.

KOSTENVERHAALSPLICHT EN VERBOD

Gemeenten zijn verplicht om bij aangewezen bouwactiviteiten kosten te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

AANGEWEZEN BOUWACTIVITEITEN

Voorbeelden hiervan zijn de bouw van één of meer nieuwbouwwoningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m^2 bruto vloeroppervlakte.

VERHAALBARE KOSTENSOORTEN

In het Omgevingsbesluit ligt vast welke kostensoorten gemeenten moeten verhalen.
In tabel A van bijlage IV van het Omgevingsbesluit staan de kosten die altijd verhaald moeten worden, bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen én bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak. Het onderscheid dat wordt aangebracht in deze bijlage is met name van toepassing op het moment dat de gemeente haar kosten via de publiekrechtelijke weg gaat verhalen. Etten-Leur heeft de voorkeur voor het verhalen van haar kosten via de privaatrechtelijke weg door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de aangewezen activiteit in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Als hiervan geen sprake is, is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

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. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een bankgarantie.

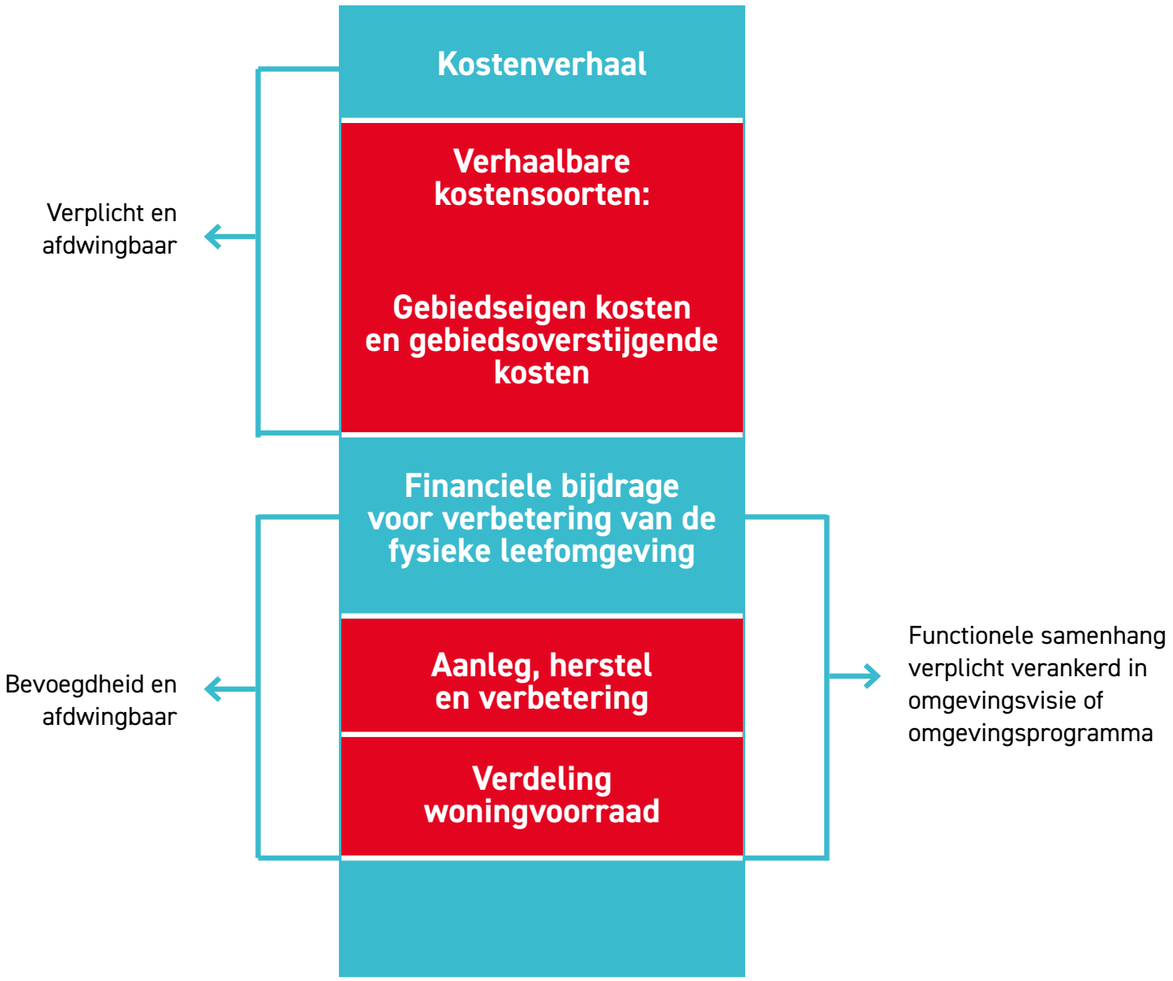
FINANCIËLE BIJDRAGEN[3]

Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen. Dit is geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke keuze. Gemeenten mogen een financiële bijdrage vragen en verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Voorbeelden hiervan zijn 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 programma de financiële bijdragen vast te leggen en hierbij de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de activiteit te borgen. De bekostiging van de beoogde ontwikkeling mag niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie.
De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen. De gemeente legt periodiek verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

De financiële bijdrage is afdwingbaar voor de aangewezen bouwactiviteiten. Maar ook voor andere activiteiten kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage. Deze aanvullende activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.20 b en c van het Omgevingsbesluit. In bijlage 2 van dit programma is een overzicht gegeven van deze aanvullende activiteiten.

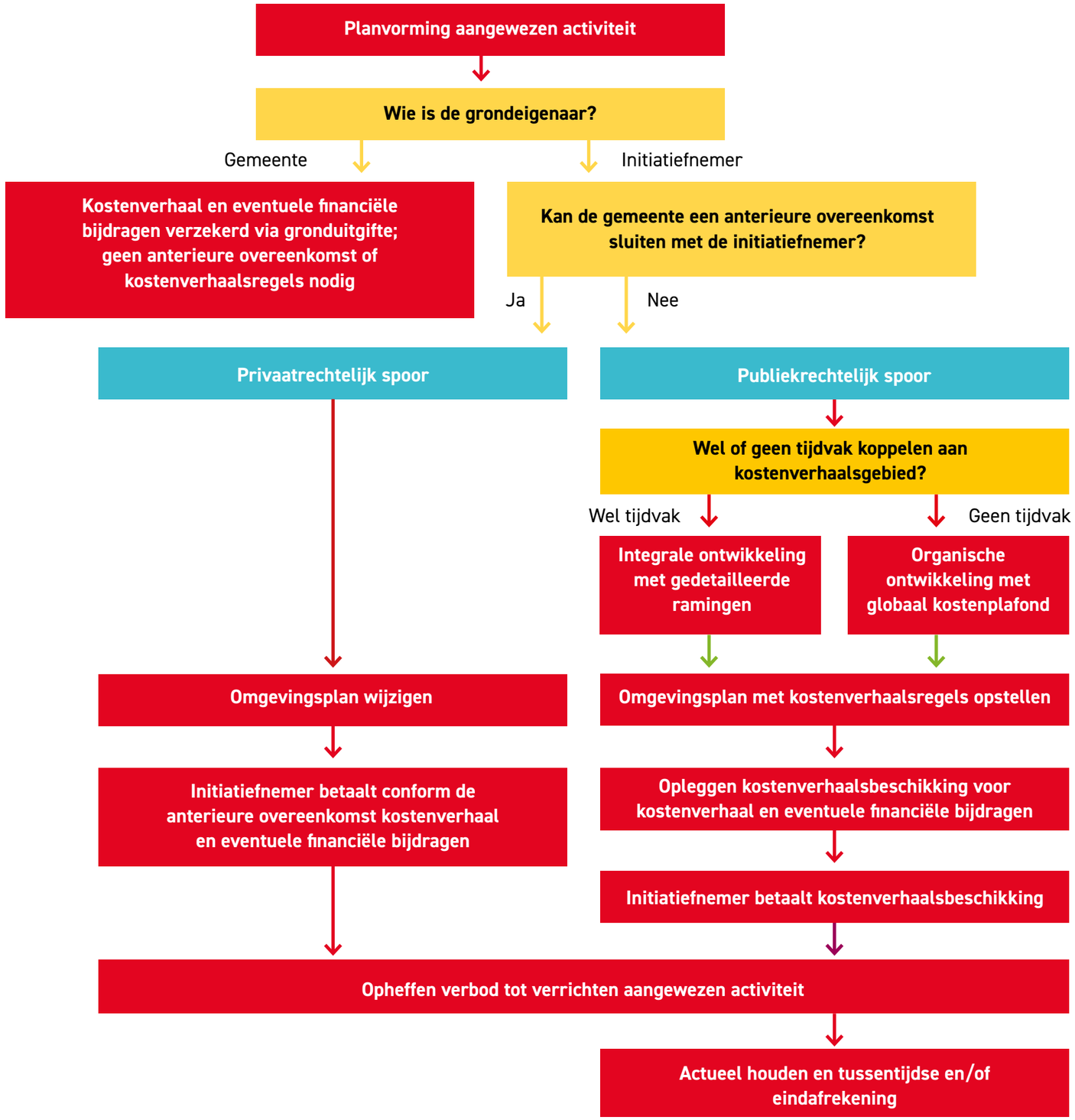
Figuur 1 **Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Omgevingswet**



3 Afdeling 13.7 Omgevingswet

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)

PRIVAATRECHTELIJK SPOOR

Een gemeente kan privaatrechtelijke afspraken maken met een initiatiefnemer over de aangewezen activiteit. Het maken van privaatrechtelijke afspraken wordt ook wel het anterieure spoor genoemd en heeft de voorkeur van Etten-Leur. De afspraken gaan over 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. 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 vrijwillig en vormvrij 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. 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 de kaders voor het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen transparant 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, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming uit.

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 Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling. 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 bouwactiviteiten.

3. KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN: TOEPASSING IN ETTEN-LEUR

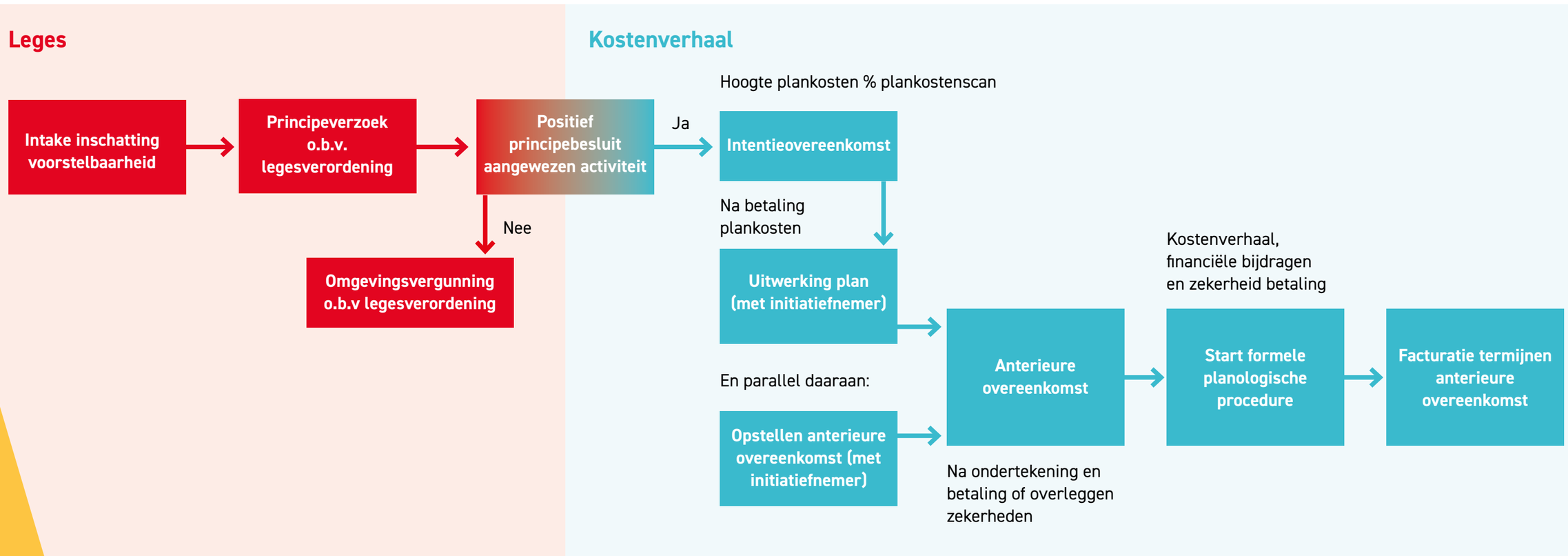
3.1 CONTRACTERING

Het ruimtelijk proces begint met een intakegesprek. Hierbij legt een initiatiefnemer zijn initiatief om te bouwen of gebruiken dat in strijd is met het geldende bestemmings- of omgevingsplan voor aan de gemeente. Ambtelijk wordt dit bekeken en een eerste inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is. De gemeente geeft hierbij aan met welke aspecten de initiatiefnemer rekening moet houden bij het indienen van een principeverzoek.

Voor het indienen van een principeverzoek zijn leges verschuldigd. Het college van burgemeester en wethouders behandelt de principeverzoeken. Als het college van burgemeester en wethouders wenst mee te werken dan neemt zij een positief principebesluit. In het principebesluit staan de afspraken over de haalbaarheidsfase, waaronder ook het kostenverhaal van gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Het principebesluit dient daarmee als basis voor de intentie-overeenkomst. 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.

Figuur 3 **Relatie leges en kostenverhaal**



Het uitgangspunt is dat Etten-Leur met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. 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.

3.2 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. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een onherroepelijke bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. Een onherroepelijke bankgarantie dient ook te worden afgegeven voor de in paragraaf 3.5 genoemde 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.

3.3 AFWIJKEN

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 hier in uitzonderlijke situaties van afwijken. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een ter zake deskundige kan aantonen dat een gebiedsontwikkeling 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 of geen kosten verhaalt en een lagere of geen financiële bijdragen kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd besluit van het college of de raad.



3.4 SAMENVATTING KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE BIJDRAGEN

Het kostenverhaal en financiële bijdragen in Etten-Leur ziet er schematisch als volgt uit:

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Als basis de plankostenscan[4] en voor kleine woningbouwplannen worden vaste bedragen gehanteerd
	Bouw- en woonrijp maken	De door de gemeente te maken kosten worden volledig doorbelast op de initiatiefnemer
	Bovenwijkse voorzieningen	op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid wordt het bedrag bepaald en doorbelast
	Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door
	Nadeelcompensatie (planschade)	Op basis van uitgekeerde nadeelcompensatie inclusief de proceskosten die behoren bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie
	Overige verhaalbare kosten,voor zover van toepassing	Maatwerk
Financiële bijdragen	Verbetering van de fysieke leefomgeving	Per woning: Sociale huur: € 780,- Betaalbaar laag: € 2.120,- Betaalbaar hoog: € 2.780,- Duur: € 4.310,- Niet-wonen per m² BVO: € 7,10

4 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, Omgevingsregeling

3.5 KOSTENVERHAAL

Per aangewezen activiteit bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. 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. Een gemeente is bevoegd om in een aantal gevallen ervoor te kiezen om de kosten niet te verhalen[5]. Etten-Leur maakt geen gebruik van de bevoegdheid om af te zien van kostenverhaal. Dus kostenverhaal wordt altijd toegepast.

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente voor complexe projecten met de plankostenscan. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. De uitkomst wordt geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. 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 aan de initiatiefnemer. Voor kleine woningbouwplannen berekent de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met een vast bedrag per woning. De grens voor deze kleine plannen wordt gesteld tot en met vier woningen. Hierbij geldt in algemeenheid dat voor deze plannen de inrichting van de openbare ruimte niet hoeft te worden aangepast. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn, of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan geldt een opslag op de vaste bedragen.

De kosten die de gemeente maakt voor het behandelen van eventuele zienswijzen en beroepsprocedure worden afzonderlijk aan de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Bouw- en woonrijp maken

Per gebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken[6] in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een bestekraming. Hierbij kan indien wenselijk een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten.

Het kan ook nodig zijn om werkzaamheden te verrichten die buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook deze kosten inclusief de daarbij behorende plankosten, het voorbereiden en het toezicht op deze werkzaamheden wordt bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Bovenwijkse voorzieningen

Het kan voorkomen dat meerdere exploitatiegebieden profijt hebben van de werken die zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente zal op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van deze werken toerekenen aan de exploitatiegebieden en verhalen op de initiatiefnemer.

Onderzoeken

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.

Nadeelcompensatie

De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer op basis van de werkelijk gemaakte kosten en uitgekeerde nadeelcompensatie. Op basis van vooraf verricht onderzoek naar de hoogte van de nadeelcompensatie wordt door initiatiefnemer voor dit bedrag, te vermeerderen met een inschatting van de procedurekosten een onherroepelijke bankgarantie afgegeven.

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 op basis van werkelijk gemaakte kosten of indien van toepassing de legesverordening. Denk hierbij aan slopen van opstallen en bodemsanering.

5 Artikel 8.14 Omgevingsbesluit
6 Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Omgevingsbesluit

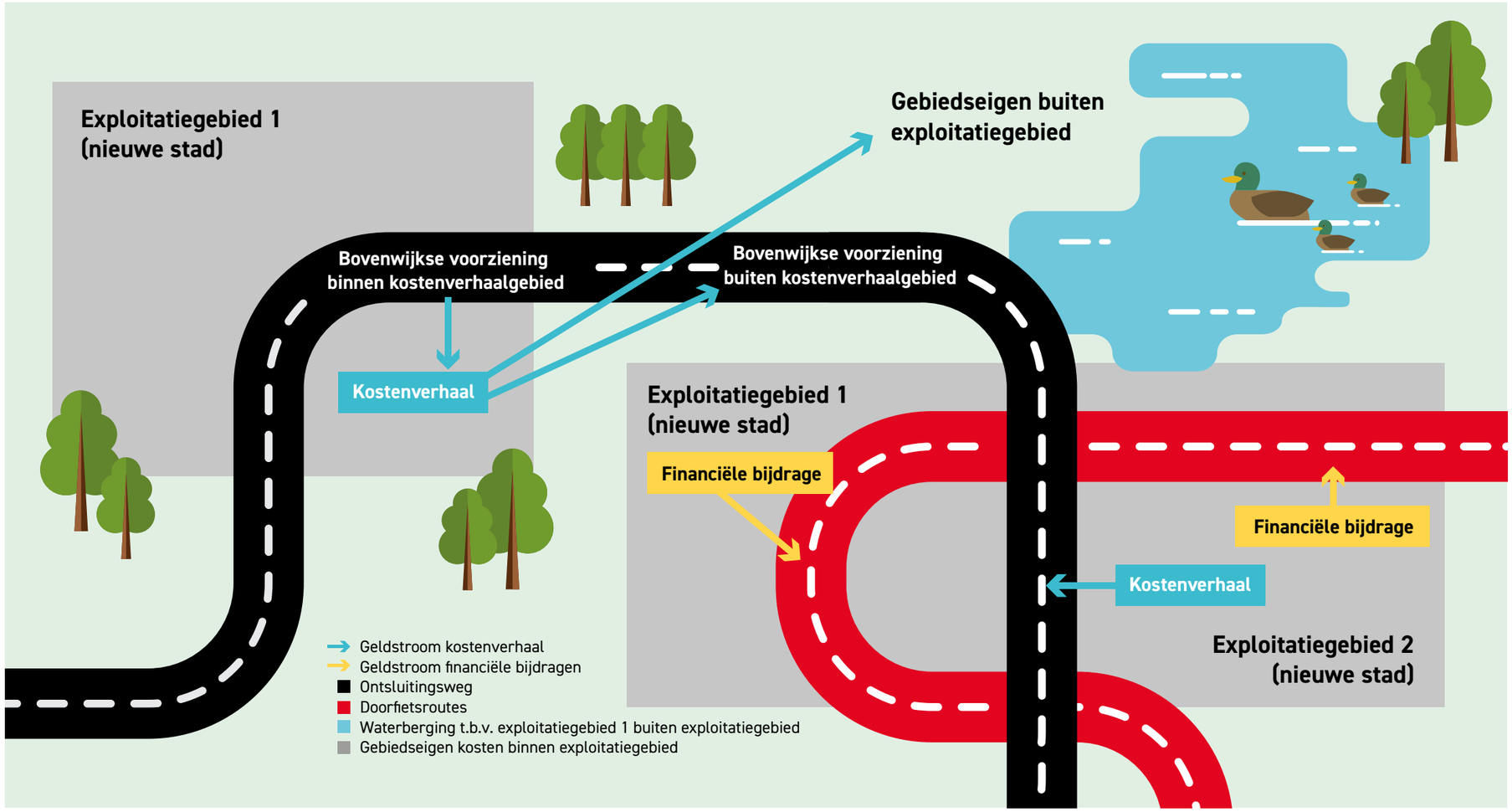
3.6 FINANCIËLE BIJDRAGEN

Bij aangewezen bouwactiviteiten[7] en verruimde activiteiten[8] vraagt de gemeente een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Dit gaat dan om investeringen waar het bestaand en nieuw gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente. Het uitgangspunt is dat Etten-Leur met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. 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.

Om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Hierna volgt het stappenplan om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen. Bijlage IV geeft twee voorbeeldberekeningen van financiële bijdragen bij een aangewezen activiteit.

STAP 1	**BEPALEN INVESTERINGSVERMOGEN**
STAP 2	**BEPALEN VASTGOEDWAARDE BESTAAND GEBIED EN NIEUW GEBIED (DE ONTWIKKELOPGAVE)**
STAP 3	**BEREKENING GEWOGEN PROGRAMMA EN AANDEEL IN DE INVESTERINGSOPGAVE VAN HET NIEUWE GEBIED**
STAP 4	**BEREKENING VAN HET TARIEF PER GEWOGEN PROGRAMMA**
STAP 5	**BEPALEN GEWICHTSFACTOR PER PRIJSCATEGORIE WONEN**
STAP 6	**BEREKENEN FINANCIËLE BIJDRAGE**



7 Artikel 8.13 Omgevingsbesluit
8 Artikel 8.20 sub b en c

STAP 1 **INVESTERINGSOPGAVE**

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren kan Etten-Leur investeren in de verbetering van de fysieke leefomgeving door:

- Aanpassingen te verrichten aan de inrichting van het landelijk gebied door een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Voorbeelden hiervan zijn het verwijderen van bebouwing of het herstellen van landschappelijke elementen;
- de aanleg en bescherming van natuur;
- de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. In paragraaf 3.8 wordt verder ingegaan op de verdeling;
- stedelijke herstructurering zoals het wijzigen van de functies of het moderniseren van een oude wijk.

Omdat de concreetheid van de (beoogde) investeringen zoals opgenomen in bijlage III verschilt, zijn deze opgedeeld in drie groepen, namelijk:

Groep	Omschrijving	% meegenomen in investeringsopgave
Hard	De investeringen zijn gerealiseerd in 2023 of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
Zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%
Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%

In 2023 investeerde en de komende tien jaar investeert Etten-Leur naar verwachting € 113,9 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. In dit programma is € 62,3 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

	Hard	Zacht	Ambitie	Totaal
Infrastructuur	7,8 mln	0,0 mln	103,1 mln	110,8 mln
Natuur & Landschap	2,9 mln	0,0 mln	0,0 mln	2,9 mln
Recreatie	0,0 mln	0,0 mln	0,3 mln	0,3 mln
Zonder-%	10,6 mln	0,0 mln	103,3 mln	113,9 mln
%-meegenomen	100%	75%	50%	
Met %	10,6 mln	0,0 mln	51,7 mln	62,3 mln

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het raadsprogramma 2022-2026, het college-uitvoeringsprogramma 2022-2026 met de daaraan gekoppelde programmabegroting en de omgevingsvisie.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele kostenraming. De ramingen variëren van globale ramingen tot werkelijke kosten als het werk aanbesteed en uitgevoerd is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, sloopkosten, aanlegkosten, plankosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering. De investeringsbedragen zijn netto bedragen. Dit betekent dat subsidies en bijdragen van derden in mindering op het bruto investeringsbedrag zijn gebracht. De grote(re) investeringen lichten we hierna toe. In bijlage III staat de totale investeringsopgave.

Natuur en landschappelijke verbetering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met de risico's voor de gezondheid als gevolg van onder andere emissies van fijnstof, ammoniak en de verspreiding van zoönose. Sanering of omvorming van (intensieve) veehouderij kan helpen om gezondheidsrisico's te beperken of bouwmogelijkheden te verruimen.

Infrastructuur

Het bestaande wegennet van Etten-Leur nadert op een aantal locaties zijn maximale capaciteit. Binnen de huidige ruimte zijn niet altijd mogelijkheden om de doorstroming te verbeteren. We kijken daarom naar de aanleg van nieuwe wegen om leefbaarheidsproblemen aan te pakken. Deze nieuwe wegen lossen bestaande verkeersknelpunten op. Daarnaast voorkomen ze knelpunten als in de toekomst met de bouw van nieuwe woningen ook het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Om aan de westzijde van Etten-Leur de doorstroming te verbeteren en de veiligheid te optimaliseren worden een aantal infrastructurele maatregelen genomen. Zo wordt er een nieuwe weg over het voormalige Fri-Jado terrein gelegd die de doorstroming van de Heistraat en de Kattestraat moeten verbeteren.

Om extra verkeersbewegingen veilig te laten verlopen worden er rotondes in de Hoevenseweg aangelegd. Er komen nieuwe rotondes ter hoogte van de Kattestraat en ter hoogte van de Oude Grind. Daarnaast wordt de rotonde Hoevenseweg – Concordialaan verbreed. Een ander knelpunt vormt de Statenlaan. Deze weg is op sommige plaatsen te smal en moet verbreed worden zodat ook hier een veilige situatie ontstaat.

De ontwikkeling van een groot woongebied vraagt ook om de aanleg van nieuwe infrastructuur. Een noordelijke randweg ontsluit die wijk én functioneert als scheiding tussen stedelijk en landelijk gebied. Daarnaast zal het de bestaande infrastructuur die door de bebouwde kom loopt ontlasten.

Een oostelijke randweg met een tunnel onder het spoor biedt een effectieve oplossing voor de verkeersproblemen in Etten-Leur noord en leidt tot verbetering van het woon- en leefklimaat langs verschillende wegen en in het centrum van Etten-Leur noord.

Recreatie

Het in stand houden en uitbreiden van de recreatiemogelijkheden is niet alleen van belang voor de vrijetijdsbesteding van de eigen inwoners en hun gezondheid. Het is ook belangrijk voor de bevordering van het toerisme en de recreatie in zijn algemeenheid. Kijken we naar extra voorzieningen, dan willen we ruimte bieden aan nieuwe kleinschalige voorzieningen die de netwerken versterken en functies die aanvullend zijn. Bijvoorbeeld een natuurspeelplaats in het stedelijk uitloopgebied.

STAP 2 **BEPALEN VASTGOEDWAARDE BESTAAND EN NIEUW GEBIED**

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een klein deel draagt het nieuw gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed[9] in Etten-Leur. Het resultaat is dat het bestaande gebied 84% en het nieuw gebied 16% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

Wij zien weer ruimte voor woningbouw: In de Omgevingsvisie zijn aan de noordwestzijde (Haansberg) en aan de oostzijde (Lage Vaartkant) aangemerkt als potentiële locaties. Dit zijn dan ook de grootste locaties die als nieuw gebied zijn aangemerkt. In beide nieuwe woongebieden gaan we uit van een groene groei. Een kwaliteit en kenmerk van Etten-Leur is namelijk een structuur van ruim opgezette wijken met een (centrale) groene ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Daarnaast streven we naar een klimaatadaptieve woonwijk waar het wonen samengaat met landschapsontwikkeling.

De nieuw te ontwikkelen wijk Haansberg biedt door zijn ligging, in de buurt van het centrum, buitengebied en treinstation, kansen voor een aantrekkelijke en lokaal en regionaal goed verbonden woonwijk. Maar ook een toevoeging van bijzondere architectuur of woonvormen voor een specifieke doelgroep, zoals wonen in combinatie met zorg of ecologie en ook woonwagenstandplaatsen, dragen bij aan de ontwikkeling van onze gemeente.

Het programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw) ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de in dit programma genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Het is een inschatting op basis van de beschikbare informatie medio 2023; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen, die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

De investeringsopgave is bij stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Ook komen de lasten van het deel van het nieuw gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit programma en de gemeentelijke grondexploitaties voor rekening van de gemeente. In onderstaande tabel is de procentuele toerekening op basis van de vastgoedwaarde per onderdeel weergegeven.

	Bestaand gebied	**Nieuw gebied**		
	Bestaand/gebouwd vastgoed	Anterieure overeenkomst al gesloten	Anterieure overeenkomst nog niet gesloten	Gemeentelijke grondexploitatie
Aandeel	84%	2%	6%	8%
Bedrag	€ 6.520 mln	€ 157 mln	€ 458 mln	€ 604 mln

9 WOZ-waarden van woningbouw

STAP 3 BEREKENEN VAN HET GEWOGEN PROGRAMMA EN HET AANDEEL IN DE INVESTERINGSOPGAVE VAN HET NIEUW GEBIED VOOR WONEN EN NIET-WONEN

De functies in het nieuw gebied verdeelt Etten-Leur onder in twee hoofdcategorieën, wonen en niet-wonen. Om te bepalen welk aandeel van de investeringen moet worden toegerekend aan de betreffende categorie is een wegingsfactor van 0,4 voor niet-wonen ten opzichte van 1,0 voor de categorie wonen. De vastgoedwaarde van niet-wonen is lager dan van wonen. Door deze wegingsfactor vindt een evenwichtige verdeling van de investeringsopgave binnen het nieuw gebied plaats.

Categorie	Wegingsfactor
Wonen	1,0
Niet wonen	0,4

Het gewogen programma wordt bepaald door de ontwikkelopgave met de wegingsfactoren te vermenigvuldigen. Het gewogen programma van wonen en niet-wonen geeft daarmee ook het aandeel van wonen en niet-wonen in de investeringsopgave die toegerekend wordt aan het nieuw gebied.

STAP 4 BEREKENEN VAN HET TARIEF PER EENHEID GEWOGEN PROGRAMMA

In stap 2 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave aan het nieuw gebied is toegekend. Dit bedrag delen we door het gewogen programma van het nieuw gebied. Zo komen we tot het tarief voor de financiële bijdragen per eenheid gewogen programma.

STAP 5 BEPALEN VAN DE GEWICHTSFACTOR PER PRIJSCATEGORIE WONING EN HET AANTAL WONINGEN OP BASIS VAN DE GEWICHTSFACTOR

De financiële bijdragen wordt naar rato van draagkracht toegerekend. De doelgroepenverordening hanteert prijssegmenten voor huur- en koopwoningen. Ieder prijssegment krijgt een gewichts-factor. De middenhuur woning uit de doelgroepenverordening maakt onderdeel uit van de categorie betaalbaar laag.

Etten-Leur hanteert een afslag voor sociale huurwoningen die verhuurd gaan worden door een toegelaten instelling.

Prijscategorie wonen	gewichtsfactor op basis van doelgroepenverordening	Afslag sociale huur	Gewichtsfactor wonen	Aantal woningen	aantal woningen x gewichtsfactor
Sociale huur	0,56	50%	0,28	1.070	301
Betaalbaar laag	0,76		0,76	899	684
Betaalbaar hoog	1,00		1,00	415	415
Duur	1,55		1,55	1.232	1.909
				3.616	**3.309**

Aandeel investeringsopgave wonen	**€ 9,2 mln**	=	tarief gewichtsfactor 1,00
Aantal woningen x gewichtsfactor	**3.309**		**€ 2.781**

De gewichtsfactor wordt vermenigvuldigd met het aantal woningen per prijscategorie. Vervolgens delen we het aandeel van wonen in de investeringsopgave dat wordt toegerekend aan het nieuw gebied door het aantal woningen gecorrigeerd met de gewichtsfactor. De uitkomst is het tarief voor de categorie wonen bij een gewichtsfactor van 1,0.

STAP 6 **BEREKENEN VAN HET TARIEF VAN DE FINANCIËLE BIJDRAGEN**

In deze stap wordt het tarief voor wonen en niet-wonen bepaald. Voor wonen wordt per prijscategorie het tarief voor wonen, vermenigvuldigd met de gewichtsfactor van de specifieke prijscategorie. Voor de categorie niet-wonen wordt het bedrag per gewogen programma vermenigvuldigd met de wegingsfactor niet-wonen. De bedragen zijn vervolgens afgerond.

Wonen	**Bijdrage per woning (afgerond)**
Sociale huur	€ 780
Betaalbaar laag	€ 2.120
Betaalbaar hoog	€ 2.780
Duur	€ 4.310
	Bijdrage per m² bvo (afgerond)
Niet wonen	€ 7,10



STAP 1 I
VOOR DE FINANCIELE BIJDRAGE VOOR DE VERBETERING VAN DE KWALITEIT VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

	Bruto	Bijdragen en susidies	Netto	%	Bedrag meegenomen in berekening
Status investeringen					€ 0,0 mln
Gerealiseerd	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln	100%	€ 10,6 mln
Hard	€ 10,6 mln	€ 0,0 mln	€ 10,6 mln	100%	€ 0,0 mln
Zacht	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln	75%	€ 51,7 mln
Ambitie	€ 103,3 mln	€ 0,0 mln	€ 103,3 mln	50%	€ 62,3 mln
Totaal	**€ 113,9 mln**	**€ 0,0 mln**	**€ 113,9 mln**		

STAP 2 I
TOEREKENEN VAN DE INVESTERINGEN AAN HET BESTAAND EN NIEUW GEBIED OP BASIS VAN VASTGOEDWAARDE

	Bestaand gebied	Nieuw gebied	Totaal
Vastgoedwaarde	€ 6,5 mld	€ 1,2 mld	€ 7,7 mld
% verdeling	84%	16%	100%
Bedrag investeringen	€ 52,5 mln	€ 9,8 mln	€ 62,3 mln

STAP 3 I
BEREKENEN VAN HET GEWOGEN PROGRAMMA WONEN / NIET-WONEN OP BASIS VAN GEMIDDELDE VERHOUDING VASTGOED-WAARDE

Programma	m² bvo	Wegingsfactor programma	Gewogen programma	Aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied
Wonen	520.100	1,0	520.100	€ 9,2 mln
Niet-wonen	85.300	0,4	34.120	€ 0,6 mln
Totaal	**605.400**		**554.220**	**€ 9,8 mln**

STAP 4 I
BEREKENEN VAN HET TARIEF GEWOGEN PROGRAMMA

Aandeel investeringsopgave van het nieuw gebied	€ 9,8 mln	=	Tarief gewogen programma
Gewogen programma	554.220		€ 17,69

STAP 5 I
BEPALEN VAN DE GEWICHTSFACTOR PER PRIJSCATEGORIE WONING OP BASIS VAN DE DOEL-GROEPENVERORDENING EN HET AANTAL WONINGEN

Prijscategorie wonen	Gewichtsfactor op basis van doelgroepenverordening	Afslag sociale huur	Gewichtsfactor wonen	Aantal woningen	Bedrag meegenomen in berekening
Sociale huur	0,56	50%	0,28	1.070	301
Betaalbaar laag	0,76		0,76	899	684
Betaalbaar hoog	1,00		1,00	415	415
Duur	1,55		1,55	1.232	1.909
				3.616	**3.309**

Tarief gewichtsfactor 1,00	Aandeel investeringsopgave wonen	€ 9,2 mln	=	tarief gewichtsfactor 1,00
	Aantal woningen x gewichtsfactor	3.309		€ 2.781

STAP 6 I
FINANCIËLE BIJDRAGEN

Wonen	Gewichtsfactor wonen	Tarief gewichtsfactor 1,00	Bijdrage per woning (afgerond)
Sociale huur	0,28		€ 780
Betaalbaar laag	0,76	€ 2.781	€ 2.120
Betaalbaar hoog	1,00		€ 2.780
Duur	1,55		€ 4.310
Gemiddeld			
	Gewichtsfactor niet-wonen	**Tarief gewogen programma**	**Bijdrage per m² bvo (afgerond)**
niet-wonen	0,4	€ 17,7	€ 7,10

ACTUALISATIE

De financiële bijdragen bestaan uit een vast bedrag. Periodiek actualiseert het college de berekening en daarmee de hoogte van de financiële bijdragen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere vier jaar of bij grote wijzigingen, van de investerings- en ontwikkelopgave het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. Bij de actualisatie worden de hierboven genoemde stappen (opnieuw) uitgevoerd en doorlopen.

Bij stap 1 omvat dit het bijstellen van de investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die niet doorgaan. Bij stap 2 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvulling met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt kan een aanpassing aan de wegingsfactor van stap 4 worden doorgevoerd.

BEPALEN FINANCIËLE BIJDRAGEN PER AANGEWEZEN ACTIVITEIT

Bij het berekenen van de bijdrage voor een specifiek initiatief geldt dat het gaat om de extra toevoeging van het programma. Het gaat om nieuwbouw vermindert met sloop of bij transformatie de gebruikswijziging. Ook is het mogelijk om voor activiteiten[10] anders dan benoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit een bijdrage te vragen.

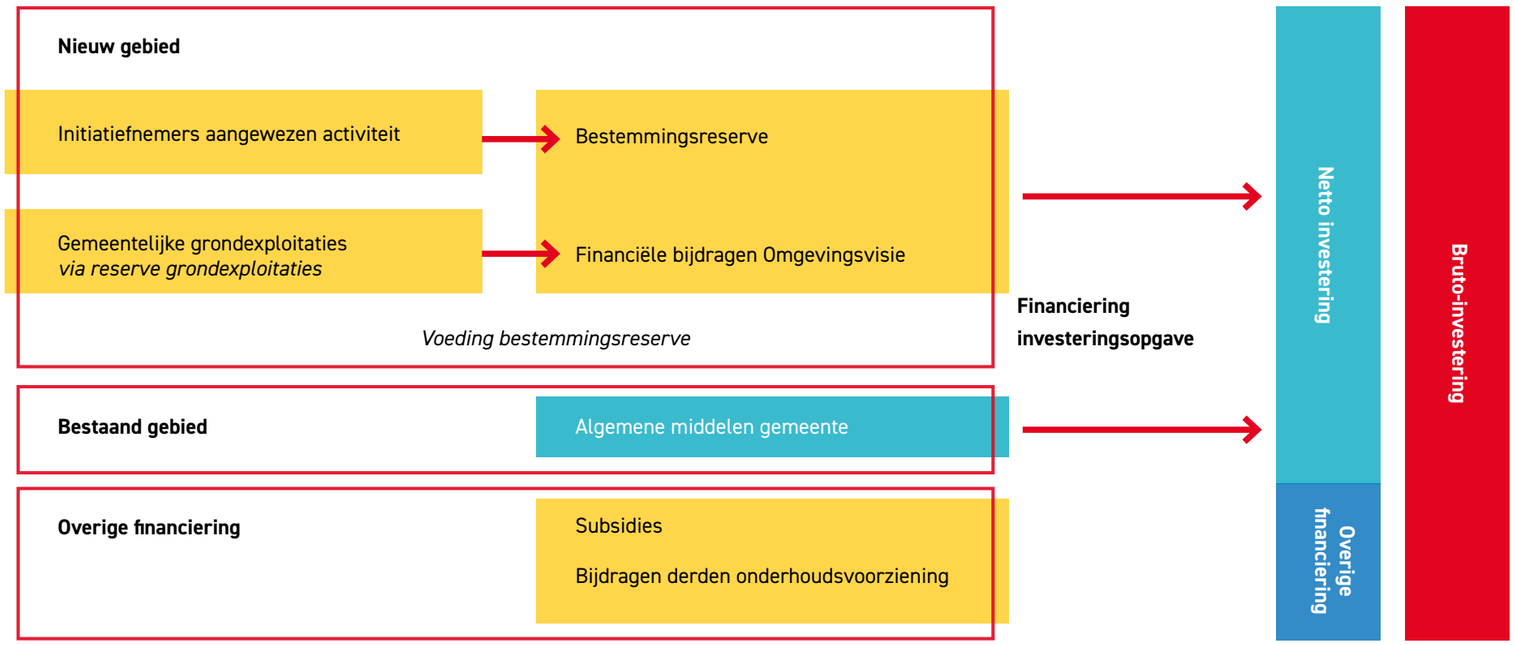
Dit zijn bijvoorbeeld het omzetten van bestaande recreatiewoningen naar permanente woningen of het realiseren van zonnevelden. Afhankelijk van dit specifieke programma bepaalt de gemeente op gelijke wijze als in stap 3 een wegingsfactor om zodoende een bijdrage te berekenen. Bijlage IV geeft drie fictieve berekeningen van de financiële bijdragen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van de mogelijkheden in de beoogde planologische maatregel.

BESTEMMINGSRESERVE FINANCIËLE BIJDRAGEN

De financiële bijdragen van initiatiefnemers en van de (positieve) gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve Financiële bijdragen Omgevingsvisie.
De bestemmingsreserve kan enkel ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van Etten-Leur, zoals omschreven in dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen en zoals bedoeld onder artikel 13.23 Omgevingswet en artikel 8.21 en 8.22 Omgevingsbesluit.

De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De positieve gemeentelijke grondexploitaties dragen bij als er in een jaar grond wordt uitgegeven en de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden, conform de percentage of completion-methode. De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.
De bestemmingsreserve wordt ingezet tot maximaal het saldo € 0. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit programma.

Financiering investeringsopgave



10 Artikel 8.20 Omgevingsbesluit

3.7 KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

In de Omgevingsvisie ligt vast dat Etten-Leur open staat voor nieuwe initiatieven in het buitengebied. De gemeente stelt hierbij wel eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. Ruimtelijke initiatieven in het buitengebied dienen bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De Kwaliteitsverbetering landschap is hiervoor de basis. Dit geldt als een initiatief een planologische maatregel vergt. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid, zoals verankerd in de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een bijdrage worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering op de locatie of in de nabijheid hiervan zelf realiseert. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woonbestemming (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, als er natuur- en landschapselementen worden toegevoegd, waaronder landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, of als er toeristisch-recreatieve voorzieningen worden aangelegd op of nabij een te ontwikkelen locatie. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd of niet altijd volledig op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan moet een (aanvullende) financiële bijdrage worden gestort in de reserve Kwaliteitsverbetering landschap. Uit deze reserve wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd.

3.8 EVENWICHTIGE SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

De gemeente heeft een woonopgave, zowel kwantitatief (meer woningen) als kwalitatief (de juiste woningen). De Omgevingswet biedt mogelijkheden om beleidsmatige ambities op dit vlak te verevenen tussen initiatieven. Te denken valt aan het sturen naar prijsklasse om zo een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad voor sociale huur- of koopwoningen te creëren. Op dit moment maakt Etten-Leur geen gebruik van deze bevoegdheid. We zouden in de toekomst kunnen onderzoeken of een verevening tussen initiatieven haar kan helpen bij het waarmaken van haar woonambities.



4. UITVOERING

Dit hoofdstuk schetst de bevoegdheden van de raad en het college van burgemeester en wethouders voor het programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Omschrijving	Rol van het college van burgemeester en wethouders	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Voordragen	Vaststellen
Instellen van het tarief en het 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 programmabegroting en de programmarekening	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 het programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet	Vaststellen	

BIJLAGEN

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**

  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 m2 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 (ook wel verruimde activiteiten)**
  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:
    - o land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m^2 bedraagt;
    - o opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
    - o infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
    - o handelsreclame; of
    - o recreatie; en
  - Andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
    - o een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m^2 bedraagt;
    - o gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m^2 bedraagt, of
    - o een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

- **Bvo**
  Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

- **Financiële bijdragen**

  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.

- **Gebiedsoverstijgende kosten**
  Onder de Ow zijn de bovenwijkse voorzieningen vervangen voor gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan meer dan één kostenverhaalsgebied profijt heeft.

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

- **Initiatiefnemer**
  Een private partij, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, bouwbedrijf of een particuliere grondeigenaar, die een aangewezen activiteit wil realiseren, waarvoor een planologische wijziging nodig is.

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

- **Maatschappelijk voorzieningen zonder winstoogmerk**
  Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medisch, waarbij de voorziening (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen en de exploitant geen winstoogmerk heeft.

- **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.

- **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.

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

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

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

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

BIJLAGE II **AANVULLENDE ACTIVITEITEN**

Gemeenten kunnen naast de afdwingbare financiële bijdragen voor aangewezen bouwactiviteiten ook de financiële bijdragen op vrijwillige basis overeenkomen bij de volgende activiteiten (artikel 8.20 b en c Omgevingsbesluit):

- **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 m2 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 m2 bedraagt;
  2° gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m2 bedraagt; of
  3° één of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

BIJLAGE III **SPECIFICATIE INVESTERINGS- EN ONTWIKKELOPGAVE**

Investeringsopgave

	Bruto investering	Susidie	Bijdragen	Onderhouds-kosten	Netto investering	Status	% meegenomen in inversterings-opgave	Meegenomen in inversterings-opgave
GROEN								
Sanering geitenhouderij (opheffen hindercirkels)	€ 2.850.000	€ -	€ -	€ -	€ 2.850.000	Hard	100%	€ 2.850.000
Subtotaal groen	**€ 2.850.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 2.850.000**			**€ 2.850.000**
RECREATIE								
Natuurspeelplaats	€ 250.000	€ -	€ -	€ -	€ 250.000	Ambitie	50%	€ 125.000
Subtotaal recreatie	**€ 250.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 250.000**			**€ 125.000**
INFRASTRUCTUUR								
Aanleg Verlengde Heistraat	€ 3.515.000	€ -	€ -	€ -	€ 3.515.000	Hard	100%	€ 3.515.000
Kattestraat incl fietspad	€ 1.250.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.250.000	Hard	100%	€ 1.250.000
Rotonde Hoevenseweg - Kattestraat (nieuw)	€ 1.300.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.300.000	Hard	100%	€ 1.300.000
Rotonde Hoevenseweg - Oude Grind (nieuw)	€ 1.300.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.300.000	Hard	100%	€ 1.300.000
Aanpassen rotonde Hoevenseweg - Concordialaan	€ 200.000	€ -	€ -	€ -	€ 200.000	Hard	100%	€ 200.000
Aanpassen Statenlaan	€ 200.000	€ -	€ -	€ -	€ 200.000	Hard	100%	€ 200.000
Noordelijke randweg	€ 32.275.000	€ -	€ -	€ -	€ 32.275.000	Ambitie	50%	€ 16.137.500
Oostelijke randweg	€ 70.775.000	€ -	€ -	€ -	€ 70.775.000	Ambitie	50%	€ 35.387.500
Subtotaal infrastructuur	**€ 110.815.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 110.815.000**			**€ 59.290.000**
TOTAAL	**€113.915.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€113.915.000**			**€ 62.265.000**

Ontwikkelopgave

Project	Woningbouw aantal woningen	Maatschappelijk (m² bvo)	Kantoren (m² bvo)	Bedrijventerrein (m² terrein oppervlakte)	Detailhandel (m² bvo)	Horeca (m² bvo)
Spoorzone-Juvenaat	98					
Vosdonk-Munnikenhei	9			13.500		
A. van Berchemlaan 2 (Nobelaer)	95					
Schoenmakershoek-Oost (afbouw)	106					
Haansberg	1.384	5.000			2.000	3.000
Wipakker	34					
Vosdonk-Noord				61.800		
Edward Poppelaan 10	1					
Haansberg (tijdelijke woningen)	100					
Van Bergenpark (GGz)	100					
Kloostervelden (vml. houtproductiebos)	124					
Van 't Hoffstraat	70					
Hoge Neerstraat 2	11					
Withof	85					
Stationsplein 45	50					
Zundertseweg 8	2					
Markt 9	5					
Spoorlaan 19	32					
Stationsplein 3	24					
Verplaatsing Life and Garden	150					
Winkelstrip Concordialaan	15					
Edward Poppelaan 14 (Broederhuis)	22					
transform. kantoor Bredaseweg 175	28					
Stationsstraat 21	5					
Bisschopsmolenstraat (De Been)	14					
Hanekinderstraat 4B	1					
Slagveld 17	1					
Lage Vaartkant	1.050					
Totaal	**3.616**	**5.000**	**-**	**75.300**	**2.000**	**3.000**

BIJLAGE IV **VOORBEELDBEREKENINGEN FINANCIËLE BIJDRAGEN**

Voorbeeld 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen
20	Sociale huur	€ 780	€ 15.600
10	Betaalbaar laag	€ 2.120	€ 21.200
10	Betaalbaar hoog	€ 2.780	€ 27.800
5	Duur	€ 4.310	€ 21.550

Programma niet-wonen		Tarief m^2 bvo	Financiële bijdragen
250	m^2 bvo horeca	€ 7,10	€ 1.775
2.000	m^2 bvo detailhandel	€ 7,10	€ 14.200

Voorbeeld 2

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook een bedrijfshal gesloopt wordt:

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen
20	Sociale huur	€ 780	€ 15.600
10	Betaalbaar laag	€ 2.120	€ 21.200
10	Betaalbaar hoog	€ 2.780	€ 27.800
5	Duur	€ 4.310	€ 21.550

Programma niet-wonen		Tarief m^2 bvo	Financiële bijdragen
250	m^2 bvo horeca	€ 7,10	€ 1.775
2.000	m^2 bvo detailhandel	€ 7,10	€ 14.200
-1.500	m^2 bvo bedrijfshal	€ 7,10	€ -10.650
Totaal financiële bijdragen			**€ 91.475**

GEMEENTE
ETTEN-LEUR