

Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

CONCEPT

Gemeente Stein

11 april 2025



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen
Gemeente Stein

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Projectnaam/-locatie:	Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen
Datum:	11 april 2025
Status/Versie:	Concept
Auteur(s):	Ron Smolders Dani Grevelink Evert Jan van Baardewijk

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Grondbeleid & Kostenverhaal	5
1.2	Aanleiding	5
1.3	Leeswijzer	6
2	De werking van de kostenverhaalsregeling en de regeling financiële bijdragen	7
2.1	Kostenverhaal algemeen.....	7
2.2	Grondexploitaties.....	7
2.3	De kostenverhaalsregeling	8
2.4	Categorieën van kostenverhaal	9
2.4.1	Plankosten	10
2.4.2	Gebiedseigen kosten	10
2.4.3	Bovenwijkse voorzieningen	11
2.4.4	Compensatievoorzieningen (Voorwaardelijke verplichtingen via voorzieningen)	13
2.4.4.1	Voorziening Parkeercompensatie	13
2.4.4.2	Voorziening Watercompensatie	13
2.4.4.3	Voorziening Natuur- en groencompensatie	13
2.4.5	Financiële bijdragen.....	13
2.4.5.1	Reserve Stedelijke herstructurering.....	15
2.4.5.2	Reserve Natuur, Landschap en Groenstructuurversterking.....	15
2.4.5.3	Reserve Netwerkverbindingen	15
2.4.5.4	Reserve Sociale woningbouw	15
2.4.5.5	Reserve Overige financiële bijdrage.....	15
3	Beleidskeuzes.....	16
4	Verantwoording	29
4.1	Macroaftopping en economische uitvoerbaarheid	29
4.2	Verantwoording	29
4.3	Overgangsregeling	30
4.4	Eindafrekening	30
4.5	Bevoegdheden.....	30
	Bijlagen.....	32

Bijlage 1: Uitleg wettelijke regeling kostenverhaal en financiële bijdragen	33
1.1 Algemeen	33
1.2 De kostenverhaalsregeling	34
1.3 De regeling over financiële bijdragen	36
 Bijlage 2: Kostensoortenlijst onder de Omgevingswet	39
 Bijlage 3: Aangewezen bouwactiviteiten die kostenverhaalsplichtig zijn	42
 Bijlage 4: Categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald op basis van het omgevingsplan	43
 Bijlage 5: Activiteiten waarvoor financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen	44

1 Inleiding

1.1 Grondbeleid & Kostenverhaal

Voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid hanteert de gemeente het grondbeleid. Doel hiervan is het zorgen voor de beschikbaarheid van voldoende grond om de gemeentelijke visies en ambities te kunnen uitvoeren. Bij het uitvoeren van het grondbeleid maakt de gemeente ook gebruik van de wettelijke mogelijkheden om kosten te verhalen die zij moet maken om een gebied geschikt te maken voor het gebruik dat een initiatiefnemer voor ogen heeft. Dit kunnen kosten zijn van het opstellen van ruimtelijke plannen, het inrichten van de openbare ruimte en bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en andere gemeentelijke ambities.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is een integrale nieuwe wet ontstaan voor alles wat te maken heeft met de fysieke leefomgeving. Voor het kostenverhaal betekent dit dat er onderdelen zijn gewijzigd. Zo is er een nieuw instrument geïntroduceerd, namelijk de publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen. Daardoor zijn de mogelijkheden voor financiële bijdragen verbeterd en verruimd.

In maart 2022 heeft de raad de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie wordt nu verder uitgewerkt in programma's. Daarin worden de lange termijn opgaven per gebied of thema geconcretiseerd. Sinds de Omgevingsvisie wordt ook gewerkt aan het meer integraal benaderen van vraagstukken. Dit proces richt zich naast inhoudelijke aspecten ook op een verandering in denk- en handelwijze. Ruimtelijke opgaven worden meer integraal en procesmatig benaderd.

1.2 Aanleiding

De Omgevingswet kent een kostenverhaalsregeling en een regeling over financiële bijdragen.

Bij de kostenverhaalsregeling gaat om het verhalen van kosten die op de zogenaamde kostensoortenlijst staan. Gemeenten zijn verplicht dergelijke kosten te verhalen op degenen die (ver)bouwmogelijkheden krijgen via een planologisch besluit.

Voor de regeling over financiële bijdragen geldt geen plicht om deze toe te passen.

Zowel bij de kostenverhaalsregeling als bij de regeling over financiële bijdragen betreft het kosten die samenhangen met één gebiedsontwikkeling en kosten die dit niveau overstijgen en samenhangen met meerdere gebiedsontwikkelingen (bovenwijkse kosten).

In deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gaat het over kostenverhaal op beide niveaus.

Gemeente Stein heeft nog geen Nota Kostenverhaal. De onderhavige *Nota kostenverhaal en financiële bijdragen 2025* wordt vastgesteld vanwege nieuwe gebiedsontwikkelingen, nieuwe gemeentelijke investeringen en de Omgevingswet. Voor vaststelling van deze nota werden alleen direct toerekenbare kosten via anterieure overeenkomsten verhaald.

De nota bestaat uit een beleidsmatig deel en een uitvoeringsdeel; deel A en deel B. Dit onderscheid is om twee redenen aangebracht:

1. Vaststelling van beleid (deel A) is een bevoegdheid van de gemeenteraad (hierna: de raad). Uitvoering van beleid is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college);

2. Deel B (het uitvoeringsdeel) is een dynamisch deel. Het bevat een overzicht van zaken die enerzijds in aanmerking komen voor verhaal van bovenwijkse kosten dan wel voor financiële bijdragen en anderzijds van gebiedsontwikkelingen die in aanmerking komen om daaraan bij te dragen. De onderdelen van beide overzichten veranderen regelmatig, bijvoorbeeld doordat een voorziene gebiedsontwikkeling of een bepaalde openbare voorziening niet doorgaat of doordat er toch meer gebiedsontwikkelingen worden toegestaan of dat blijkt dat er nieuwe openbare voorzieningen wenselijk zijn. Zulke wijzigingen kunnen leiden tot andere bijdragen die worden geleverd van degenen die gebiedsontwikkelingen willen realiseren.

1.3 Leeswijzer

In de Nota grondbeleid is de werking van de kostenverhaalsregeling beperkt beschreven. Het bevat geen beleidskeuzes op dit vlak. Dit beleid zal in dit beleidsdeel (deel A) verder worden opgezet en in het uitvoeringsdeel, zijnde het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen, nader worden uitgewerkt (deel B).

Deel A omvat de hoofdstukken 2, 3 en 4. In hoofdstuk 2 wordt kort uiteengezet hoe de regeling rond kostenverhaal en financiële bijdragen 'werkt' en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskeuzes die worden gemaakt. Hoofdstuk 4 gaat o.a. over verantwoording en bevoegdheden. De verdere uiteenzetting en werking van de kostenverhaalsregeling is opgenomen in de bijlage.

In het uitvoerend deel (deel B) worden de toe te rekenen bedragen opgenomen en de verantwoording daarvan. Het college zal een besluit nemen over de vaststelling hiervan binnen de door de raad vastgestelde financiële kaders. Binnen de kaders van het budgetrecht van de raad kan het college dan een besluit nemen over de uitwerking in het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

In het uitvoerende deel worden de volgende onderdelen opgenomen:

- de investeringen die in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd en in de toekomst zullen worden gerealiseerd mede t.b.v. te realiseren projecten;
- de bouwprojecten en gebiedsontwikkelingen die in de komende 20 jaar gerealiseerd zullen worden;
- de toerekening van de kostenverhaalsbijdragen;
- de berekeningen van de compensatievoorzieningen.

2 De werking van de kostenverhaalsregeling en de regeling financiële bijdragen

2.1 Kostenverhaal algemeen

In de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt behoorlijk toegenomen. Voor de gemeente Stein is niet zozeer sprake van een nieuwbouwopgave, maar geldt met name dat er sprake is van een grote transformatieopgave. In deze compacte en verdichte gemeente is de uitbreidingsruimte namelijk beperkt. Om deze opgave te kunnen faciliteren en de gemeente leefbaar te houden zal de gemeente naast (sociale) woningbouw en stedelijke herstructurering ook moeten investeren in natuur en landschap, infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen en duurzaamheid.

Conform de Omgevingswet kan de gemeente bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, die niet mogelijk is op basis van het vigerende omgevingsplan, de initiatiefnemers voor een proportioneel deel laten meebetalen aan de genoemde investeringen. Alle bouwprojecten profiteren immers van deze investeringen. Mits de plannen financieel uitvoerbaar blijven kan de gemeente voor de meeste investeringen de initiatiefnemers verplichten om deze bijdragen te betalen. Die bijdragen zijn dus afdwingbaar. De Omgevingswet biedt echter ook mogelijkheden om op vrijwillige basis te contracteren over financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied.

De gemeente zal de wettelijke mogelijkheden inzetten voor de initiatiefnemers met bouwplannen in de gemeente Stein. Daarbij is het uitgangspunt dat alle initiatieven een naar draagkracht bepaalde bijdrage doen ten behoeve van de bovenwijkse investeringen en financiële bijdragen. In dit beleidsdeel worden de kaders voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen beschreven. In het door het college uit te werken Programma zullen op basis van zowel de nieuwbouwinitiatieven als de investeringen de diverse bijdragen worden berekend en uitgewerkt.

Het heeft de voorkeur dat grondeigenaren vrijwillig afspraken maken met de gemeente over koop of ruil van grond dan wel bijdragen aan gemeentelijke investeringen. In dat geval sluit de gemeente op basis van het privaatrecht een overeenkomst met de eigenaren. Lukt het niet om vrijwillige afspraken te maken, dan resteert voor de overheid op basis van de Omgevingswet het opnemen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan bij het mogelijk maken van bouwplannen. Op basis van zulke kostenverhaalsregels wordt dan een kostenverhaalsbeschikking gegeven. Initiatiefnemers mogen niet starten met bouwen voordat het bedrag van die beschikking betaald is.

2.2 Grondexploitaties

Bij de ontwikkeling van nieuwe woon- of werklocaties worden allerlei kosten gemaakt. Die kosten moeten gedragen kunnen worden door de verkoopopbrengsten van de gronden voor die nieuwe functies. Daaraan voorafgaand worden gronden verworven en bouwrijp gemaakt. Na de verkoop worden de gronden die bedoeld zijn als openbare ruimte woonrijp of gebruiksrijp gemaakt. Dit proces van grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en grondverkoop wordt ook wel grondexploitatie genoemd.

Bij grondexploitatiekosten gaat het over de kosten van de verandering (ontwikkeling) van de functies van een gebied naar andere functies in dat gebied, zoals de verandering naar (ontwikkeling van) een woon- of werklocatie. Die ontwikkeling kan plaatsvinden in zogenaamde uitleglocaties (meestal agrarisch gebied), of in binnenstedelijke locaties (herontwikkeling of transformatie). Voor zulke ontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt in enerzijds de exploitatie van de grond en anderzijds de exploitatie van het vastgoed, de bouw- of vastgoedexploitatie.

Het is van belang dat al die kosten, die in dit proces worden gemaakt, worden verhaald op die partijen die ook de verkoopopbrengsten van bouwrijpe grond kunnen ontvangen. We noemen dat kostenverhaal. De term kostenverhaal wordt ook wel breder gebruikt, bijvoorbeeld voor het verhalen van de kosten van bodemsanering op de veroorzaker van een bodemvervuiling. Maar hier gaat het over het verhalen van grondexploitatiekosten.

Het is van belang dat die kosten rechtvaardig worden verdeeld. De Omgevingswet heeft daar een regeling voor, uitgewerkt in het Omgevingsbesluit. In het Omgevingsbesluit is bijvoorbeeld de zogenaamde kostensoortenlijst opgenomen.

Kostenverhaal is verplicht voor zaken van deze kostensoortenlijst. De kosten worden verhaald op degenen die (ver)bouwmogelijkheden krijgen en realiseren. Die plicht geldt bij planologische besluiten: de wijziging van het omgevingsplan of de verlening van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Kostenverhaal kan voorafgaand aan zo'n planologisch besluit worden verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst of door gemeentelijke gronduitgifte. Wordt het kostenverhaal niet op een dergelijke manier verzekerd dan moet er een publiekrechtelijke basis worden gelegd voor kostenverhaal. Dat gebeurt door het opnemen van een kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan of in de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit en daar worden kostenverhaalsregels aan verbonden. Degene die tot uitvoering van een bouwactiviteit wil overgaan moet een kostenverhaalsbeschikking vragen. Tot feitelijke betaling wordt men verplicht met verlening van die beschikking. Die basis in het planologisch besluit en het opleggen van deze betalingsplicht in de kostenverhaalsbeschikking worden samen de publiekrechtelijke route genoemd.

Naast de kostenverhaalsregeling kent de Omgevingswet ook een regeling voor financiële bijdragen voor de ontwikkeling van gebieden. Ook daarvoor geldt dat er een privaatrechtelijke route is (via een anterieure overeenkomst) en een publiekrechtelijke route (een afdwingbare regel voor de betaling van een financiële bijdrage in het omgevingsplan).

2.3 De kostenverhaalsregeling

Wat hierna over de kostenverhaalsregeling wordt toegelicht geldt voor de publiekrechtelijke route, tenzij anders vermeld. In gevallen waar een anterieure overeenkomst is gesloten worden kosten verhaald op basis van die overeenkomst en niet via de publiekrechtelijke route.

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven van de belangrijkste elementen van de kostenverhaalsregeling onder de Omgevingswet:

- In het omgevingsplan of de vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient de kostenverhaalsregel opgenomen te worden;
- De kostenverhaalsbijdrage wordt opgelegd in een kostenverhaalsbeschikking. Een partij die van de bouwmogelijkheden gebruik wil maken moet, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen, afzonderlijk zo'n beschikking aanvragen. Zolang deze bijdrage niet betaald is mag de bouwactiviteit niet van start gaan. De gemeente mag, als uitzondering daarop, weliswaar een betalingsregeling bieden, maar dan moet ze een garantstelling eisen.
- In het publiekrechtelijk kostenverhaal worden twee verschillende modellen onderscheiden, namelijk een model dat past bij integrale ontwikkelingen en een model dat past bij organische ontwikkelingen. De verschillen tussen een integrale en een organische ontwikkeling zijn de volgende:
 - o Bij een integrale ontwikkeling bepaalt de gemeente welke functies er komen en bepaalt de gemeente wat het eindbeeld moet worden van de ontwikkellocatie (met

name ook wat de openbare ruimte betreft). De gemeente bepaalt ook binnen welke periode zij de nieuwe functies gerealiseerd wil zien;

- Bij een organische ontwikkeling maakt de gemeente meerdere functies mogelijk en is de keus daartussen aan de eigenaar. De gemeente hanteert geen eindbeeld, omdat de ene keus van de eigenaren tot een ander eindbeeld kan leiden dan de andere keus. Dat werkt door in de manier waarop de openbare ruimte kan worden ingericht. De gemeente bepaalt niet binnen welke periode zij de nieuwe functies gerealiseerd wil zien; sterker, zij stuurt niet op realisatie. Vrijheid voor de eigenaren betekent ook dat zij ervoor kunnen kiezen de huidige functies te laten voortbestaan.

Dergelijke vrijheden bij organische ontwikkeling leiden tot allerlei onzekerheden als het gaat om het ramen van de kosten en de opbrengsten van de gebiedsontwikkeling. De wetgever heeft daarom een kostenverhaalsmodel voor integrale ontwikkelingen en een kostenverhaalsmodel voor organische ontwikkelingen in de Omgevingswet opgenomen. Het model voor integrale ontwikkelingen wordt het model met tijdvak genoemd; het model voor organische ontwikkelingen wordt het model zonder tijdvak genoemd. Verdere uitleg hierover is opgenomen in bijlage 1.

- Om de te verhalen kosten te bepalen wordt gebruik gemaakt van de kostensoortenlijst. Ook hierin is een splitsing gemaakt tussen het model met tijdvak en het model zonder tijdvak. Deel A van de lijst is toepasbaar op zowel het model met als zonder tijdvak. Deel B kan alleen verhaald worden via het model met tijdvak.
- Aangewezen bouwactiviteiten zijn kostenverhaalsplichtig. Deze kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn opgesomd in het Omgevingsbesluit en opgenomen in paragraaf 2.4 bij deze nota. De gronden waar zulke bouwactiviteiten planologisch mogelijk worden gemaakt, worden hierna ook wel kostendragers genoemd.
- De verhaalbare kosten worden toegerekend naar rato van de verschillen in het opbrengend vermogen van bouwrijpe gronden. Dat betekent bijvoorbeeld dat aan gronden voor sociale huurwoningen een (beduidend) lagere kostenverhaalsbijdrage wordt toegerekend dan aan gronden waar vrijesectorwoningen mogen worden gebouwd.
- Voor het verhalen van de kosten gelden de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (de PTP-criteria). Dat wil kortgezegd zeggen dat, als kosten ook voor een ander gebied profijt hebben, de kosten proportioneel aan de profiterende gebieden worden toegerekend (naar de mate van profijt). Als meer gebieden profijt hebben, wordt met een praktijkterm gesproken over bovenwijkse kosten. Als er profijt is voor gebieden met bestaande bebouwing, kan het deel dat daaraan wordt toegerekend niet meer feitelijk worden verhaald op basis van de kostenverhaalsregeling. De gemeente moet voor dat deel naar andere dekking zoeken.

Aan het eind van de exploitatie van de gebiedsontwikkeling volgt een herberekening op basis van de werkelijk gemaakte kosten; dit met het oog op een eindafrekening. Als dan blijkt dat er bij de kostenverhaalsbeschikking een te hoog bedrag in rekening is gebracht, volgt er een terugbetaling van het verschil aan de houder van die beschikking, na aftrek van 5%.

2.4 Categorieën van kostenverhaal

Kostenverhaal en financiële bijdragen zijn alleen mogelijk als voor een bouwplan een wijziging van het omgevingsplan, een projectbesluit of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is. Voor plannen met binnenplanse ontheffingen is het niet mogelijk. Daarnaast is het alleen mogelijk voor de volgende bouwactiviteiten:

- 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 m² 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 woonfuncties betreft; of
- 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 m² bedraagt.

Voor de toepassing van de kostenverhaalsregeling gaat de gemeente uit van het verhalen van alle kosten van de kostensoortenlijst, zoals onder meer de plankosten en de kosten van openbare voorzieningen (al dan niet bovenwijks).

2.4.1 Plankosten

Onder de plankosten verstaat de gemeente alle ambtelijke kosten die betrekking hebben op de gebiedsontwikkeling, de kosten van externe adviseurs (waaronder ook kosten van juristen voor het opstellen van overeenkomsten en de gesprekken daarover) en kosten van onderzoeken voor zover ervoor wordt gekozen dat de gemeente onderzoeken verricht.

Voor het bepalen van plankosten zijn er verschillende manieren. Voor de publiekrechtelijke route heeft de wetgever zelf voorzien in een regeling daarvan in de Omgevingsregeling. Deze regeling bevat principes voor de berekening van de plankosten. Daartoe wordt als hulpmiddel een rekenmodel geboden, de zogenaamde plankostenscan. De toepassing van deze berekeningsprincipes c.q. van de plankostenscan leidt tot een maximum dat de gemeente kan verhalen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen deze regeling ook toe te passen in de onderhandelingen over anterieure overeenkomsten. Maar voor zulke onderhandelingen kunnen ze ook kiezen voor een eigen raming van de plankosten.

Voor de berekening van de plankosten maakt de gemeente Stein telkens gebruik van de meest recente landelijke plankostenscan. De uitkomst van de berekening wordt enerzijds gebruikt voor het publiekrechtelijke spoor door ze op te nemen in de kostenverhaalsregels van het Omgevingsplan. Anderzijds wordt de uitkomst ook gebruikt voor het privaatrechtelijke spoor door het berekende bedrag op te nemen als te betalen bijdrage in de anterieure overeenkomst.

2.4.2 Gebiedseigen kosten

Investerings in de openbare ruimte die uitsluitend worden uitgevoerd voor een nieuwbouwproject worden gebiedseigen kosten genoemd. Deze kosten moeten volledig door de initiatiefnemer worden betaald. Voor het publiekrechtelijke spoor betekent dit dat de gebiedseigen kosten via de kostenverhaalsregels worden opgelegd aan de initiatiefnemer. Het gaat daarbij niet alleen om de uit te voeren werken zelf, maar ook over kaders, kwaliteitseisen en aanbesteding van de uit te voeren werken. Soms is het van belang dat eerst bepaalde werkzaamheden worden uitgevoerd, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwplan kan worden verleend. In het omgevingsplan wordt dan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In het privaatrechtelijke spoor worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over wie de investeringen in de openbare ruimte uitvoert en wat de daarbij behorende afspraken zijn.

2.4.3 Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn – kort gezegd - voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaalde ontwikkeling en waarvan de kosten daardoor niet geheel ten laste van die ontwikkeling behoren te komen. Het gaat hierbij voornamelijk om infrastructurele werken en maatregelen. Het gaat om voorzieningen die van nut zijn voor meerdere gebieden, zoals bijvoorbeeld een verbindingsweg. Naast het ten dienste staan aan nieuwe gebieden kunnen ook bestaande gebieden gedeeltelijk profijt hebben van een voorziening. Een bovenwijkse voorziening is meestal buiten het kostenverhaalsgebied gesitueerd, maar kan ook (gedeeltelijk) daarbinnen liggen. Het kan gaan om bijvoorbeeld een nieuwe voorziening, de aanpassing van een bestaande voorziening of reeds gerealiseerde voorzieningen vooruitlopend op ontwikkelingen.

Kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn afdwingbaar bij exploitanten. Voor het publiekrechtelijke kostenverhaal in een omgevingsplan gelden daarbij de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In de anterieure fase gelden deze criteria niet rechtstreeks.

Profijt. De locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen c.q. gebaat zijn door de investeringen, werken en voorzieningen. De genoemde kosten kunnen slechts worden verhaald voor zover de ontwikkeling er profijt van heeft.

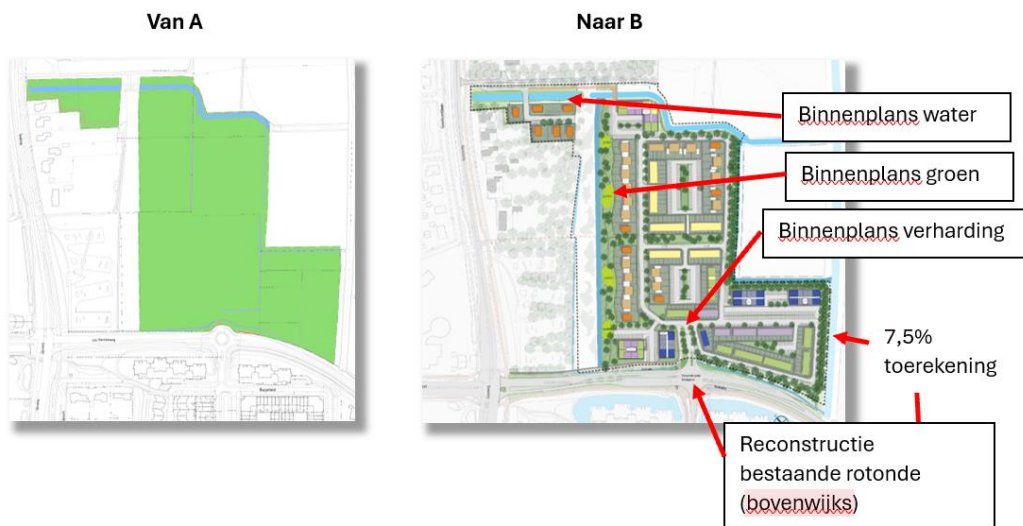
Toerekenbaarheid. Er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten voor de maatregelen, voorzieningen en werken. Met andere woorden de kosten worden mede ten behoeve van dat plan gemaakt.

Proportionaliteit. Indien meerdere gebieden of ontwikkelingen profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dienen de kosten naar rato van profijt te worden verdeeld.

Voor voorzieningen waarbij de investering in of aanpassing aan de openbare ruimte volledig veroorzaakt wordt door een ontwikkeling of kostenverhaalsgebied zijn de kosten voor 100% toerekening en vindt doorbelasting plaats aan de betreffende ontwikkeling c.q. het betreffende kostenverhaalsgebied. Het gaat dan om gebiedseigen kosten, zoals hierboven reeds is toegelicht.

Voorbeeld

We willen van situatie A (agrarisch gebied) naar situatie B (350 nieuwbouw-woningen). De te realiseren infrastructuur, groen en water in het plangebied betreffen binnenplanse kosten. Om het gebied te ontsluiten moet ook de reeds bestaande rotonde aan de zuidkant gereconstrueerd worden. Van deze reconstructie heeft ook de bestaande verkeerssituatie profijt; door de reconstructie zal ook het bestaande verkeer dat hier al rijdt sneller doorstromen. Er is berekend hoeveel verkeersbewegingen afkomstig zullen zijn uit de nieuwe woonwijk ten opzichte van het bestaand aantal verkeersbewegingen. Dat is een percentage van 7,5%. Op basis daarvan wordt 7,5% van de kosten van deze reconstructie toegerekend aan de realisatie van de nieuwe woonwijk; een bovenwijkse kostenpost. Het restant van de kosten (92,5%) moet anders worden gedekt.



Voor kostencomponenten binnen het plangebieden moet dus worden bepaald of ze wel voor 100% toerekenbaar zijn. En voor kosten buiten de plangrens moet het proportionele percentage worden bepaald dat aan het plangebied wordt toegerekend. In het hierboven beschreven voorbeeld is op basis van verkeerskundig onderzoek berekend dat 7,5% van de kosten kan worden toegerekend aan de nieuwe gebiedsontwikkeling.

De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn op twee manieren in rekening te brengen.

1. Op basis van de concrete investering in bijvoorbeeld een doorgaande ontsluitingsweg of een rotonde en een toetsing met behulp van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PTP). Dit dient dan per geval in een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) of een omgevingsplan (publiekrechtelijk) als zodanig te worden bepaald en opgenomen. Als de toerekening van kosten aan bepaalde investeringen op het moment van opmaken van het plan nog niet duidelijk zijn, dan kan de verdeling ook in de toekomst plaatsvinden als het concreter is geworden. Nadat de kosten op basis van de PTP-criteria aan het plan als geheel zijn toegerekend dienen deze over de verschillende bouwactiviteiten te worden verdeeld naar rato van de opbrengsten. Een eigenaar die op zijn perceel alleen sociale huurwoningen kan realiseren draagt minder bij dan een eigenaar die allemaal vrije sector woningen kan realiseren omdat de grondopbrengst onder een sociale huurwoning lager is dan onder een vrije sector woning. Dit is het principe van binnenplanse verevening en staat bekend als het draagkrachtbeginsel (de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten).
2. Op basis van een bijdrage ten behoeve van alle te realiseren bovenwijkse voorzieningen, zoals die o.a. zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting. Deze bijdrage is voor elke

bouwlocatie bepaald op basis van de mate van profijt en toerekenbaarheid. Deze manier kan op basis van de Omgevingswet alleen worden toegepast via een anterieure overeenkomst. Ook hierbij zal het draagkrachtbeginsel worden toegepast, zodat woningcategorieën met een lagere grondopbrengst minder bijdragen dan categorieën met een hogere grondopbrengst.

Gezien de voorkeur voor het anterieur contracteren vormt de bovenstaande werkwijze onder punt 2 de basis, waarbij algemene bijdragen voor de hele gemeente gehanteerd worden (vaste bedragen), tenzij er op basis van de wijkindeling van de Transformatievisie Wonen significante verschillen zouden blijken. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de anterieure overeenkomst, dan zal een specifieke berekening de basis vormen, die via het omgevingsplan publiekrechtelijk wordt verhaald.

Voor de doorbelasting van bovenwijkse voorzieningen aan de gemeentelijke grondexploitaties geldt dat de regels van de BBV-voorschriften in acht moeten worden genomen.

2.4.4 Compensatievoorzieningen (Voorwaardelijke verplichtingen via voorzieningen)

De Omgevingswet kent de mogelijkheid om een 'voorwaardelijke verplichting' op te nemen in het omgevingsplan indien een bouwplan op eigen terrein niet kan voldoen aan gestelde kaders. Wordt een bouwplan gerealiseerd dan moet de vergunninghouder bepaalde maatregelen uitvoeren om aan die kaders van bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen of de hoeveelheid waterberging te voldoen. Op het moment dat die verplichting niet door de initiatiefnemer gerealiseerd kan worden kan de verplichting worden omgezet in een storting in een voorziening, zodat de gemeente met de betreffende bijdragen hetzelfde doel kan bereiken. Bijvoorbeeld een bijdrage voor parkeren moet binnen het domein parkeren blijven en mag niet aan andere doeleinden worden besteed. De bijdrage kan dus alleen voortkomen uit een verplichting om iets op eigen terrein te realiseren. De compensatievoorzieningen die worden ingesteld komen hierna aan de orde.

2.4.4.1 Voorziening Parkeercompensatie

Zie hoofdstuk 3 beleidskeuze

2.4.4.2 Voorziening Watercompensatie

Zie hoofdstuk 3 beleidskeuze

2.4.4.3 Voorziening Natuur- en groencompensatie

Zie hoofdstuk 3 beleidskeuze

2.4.5 Financiële bijdragen

De regeling voor financiële bijdragen geeft de mogelijkheid om voor zaken die niet via de kostenverhaalsregeling verhaald kunnen worden, toch een financiële bijdrage te kunnen ontvangen. De belangrijkste verschillen tussen kostenverhaal en financiële bijdragen zijn:

- Bij het kostenverhaal zijn de PTP-criteria van toepassing. Als er geen sprake is van toerekenbaarheid (causaal verband), dan is geen kostenverhaal mogelijk althans in de publiekrechtelijke route van kostenverhaal niet. Bij de financiële bijdrage geldt dit criterium niet. Wanneer er geen sprake is van toerekenbaarheid van bepaalde investeringen, maar deze wel profijt kunnen opleveren voor een gebiedsontwikkeling kan een deel van die investeringen anterieur in rekening worden gebracht als financiële bijdrage. Voor de publiekrechtelijke route zijn de investeringen beperkt tot de categorieën, die verderop worden beschreven.

- Het tweede verschil is dat het plegen van kostenverhaal als gemeente verplicht is. Het in rekening brengen van financiële bijdragen is dat niet. Dit is facultatief. De gemeente kan er dus voor kiezen dit te doen, waar die keuze er bij het plegen van kostenverhaal niet is.

Indien bepaalde investeringen via het kostenverhaal in rekening moeten worden gebracht, is het niet mogelijk het niet-toerekenbare deel van die investering dan als financiële bijdrage in rekening te brengen. Het is óf kostenverhaal óf een financiële bijdrage.

Uitgangspunt is dat de gemeente gebruik maakt van de regeling voor financiële bijdragen. Getracht zal worden privaatrechtelijk overeenstemming te bereiken. Slaagt dat niet dan wordt, voor zover mogelijk, in het omgevingsplan een regel opgenomen over een afdwingbare financiële bijdrage. Een aantal voorwaarden die van belang zijn voor deze bijdragen zijn:

- Het moet gaan om een bijdrage en niet om een algehele bekostiging.
- Ook gemeentelijke grondexploitaties moeten evenredig worden belast met deze bijdrage. Dat betekent dat deze bijdragen bij het afsluiten van de grondexploitatie in de betreffende reserves moet worden gestort.
- De toelichting van het omgevingsplan moet aangeven dat er een functionele samenhang is tussen de categorieën waarvoor de gemeente een afdwingbare regel opneemt en de bouwlocaties die ermee worden belast.
- De PTP-criteria gelden niet maar het begrip 'samenhang' kan wel worden geduid als profijt. De regeling gaat uit van een *redelijke* bijdrage. Dat is juridisch niet per se hetzelfde als een proportionele bijdrage.

De regeling van de Omgevingswet bepaalt dat voor een zestal categorieën in het omgevingsplan een afdwingbare regel kan worden opgenomen. Alleen voor deze categorieën ontwikkelingen kan in het omgevingsplan een financiële bijdrage worden gevraagd. De zes categorieën die ook zijn opgesomd in bijlage 4 zijn:

- a. Aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden
- b. Aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen
- c. Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang
- d. Aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur
- e. Ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken
- f. Stedelijke herstructurering

In het privaatrechtelijke spoor zijn naast de zes genoemde categorieën van het publiekrechtelijke spoor nog een aantal aanvullende categorieën toepasbaar. Er kunnen ook bijdragen worden verlangd voor ontwikkelingen die in bijlage 5 zijn beschreven. Verder zijn de kostenvragers niet aangewezen. Gelet hierop zijn de mogelijkheden voor het verhaal van financiële bijdragen aan ontwikkelingen van een gebied privaatrechtelijk ruimer dan publiekrechtelijk. Daarbij kan gedacht worden aan sport, culturele voorzieningen, duurzaamheid en overige investeringen in de openbare ruimte. Dit kan dus ook relevant zijn voor maatschappelijke voorzieningen, of voor gevallen waarin infrastructurele ingrepen nodig zijn, die weliswaar op de kostensoortenlijst van de kostenverhaalsregeling staan, maar geen causaal verband met ontwikkellocaties hebben en daar toch profijt voor opleveren en daar dus om die reden een samenhang mee hebben.

De elementen waarvoor de gemeente privaatrechtelijk of publiekrechtelijk een financiële bijdrage kan verkrijgen worden hierna ook wel kostenvragers genoemd. Een belangrijk aandachtspunt is dat de publiekrechtelijke toepassing minder mogelijkheden kent dan de privaatrechtelijke toepassing. Hoe deze regeling verder werkt is opgenomen in bijlage 1.

Om via de publiekrechtelijke route financiële bijdragen te kunnen verkrijgen moet de functionele samenhang tussen de kostendragers en de kostenvragers worden onderbouwd in het omgevingsplan. Voor de privaatrechtelijke toepassing geldt dat de samenhang tussen kostenvragers en kostendragers moet worden onderbouwd in een omgevingsvisie of programma.

Voor de publiekrechtelijke financiële bijdragen voor de ontwikkelingen van een gebied stelt de gemeente de volgende reserves in:

2.4.5.1 Reserve Stedelijke herstructurering

Zie hoofdstuk 3 beleidskeuze

2.4.5.2 Reserve Natuur, Landschap en Groenstructuurversterking

Niet van Toepassing

2.4.5.3 Reserve Netwerkverbindingen

Zie hoofdstuk 3 beleidskeuze

2.4.5.4 Reserve Sociale woningbouw

Zie hoofdstuk 3 beleidskeuze

Voor de privaatrechtelijke financiële bijdragen voor de ontwikkeling van gebieden stelt de gemeente naast de bovengenoemde reserves geen aanvullende reserves in (zie beleidskeuze hoofdstuk 3).

2.4.5.5 Reserve Overige financiële bijdrage

De hierboven beschreven financiële bijdragen voor de ontwikkelingen van een gebied gelden ook voor het privaatrechtelijke spoor. Daarnaast kan er een Reserve Investeringsruimte voor ruimtelijke ontwikkeling worden ingesteld voor doeleinden op het gebied van bijvoorbeeld sport, cultuur en duurzaamheid.

Zie hoofdstuk 3 beleidskeuze.

3 Beleidskeuzes

In geval van een initiatief benadert een private partij de gemeente met een verzoek om planologische medewerking voor een bouwplan. De gemeente maakt dan in ieder geval ambtelijke kosten. De praktijk laat zien dat in het beginstadium van een initiatief lang niet altijd is uitgekristalliseerd dat, als de gemeente planologische medewerking kan en wil geven, met welke invulling ze dat kan en wil doen. Vaak is er een proces van optimalisatie van het initiatief in samenspraak met de gemeente. De gemeente moet het verzoek immers gaan beoordelen. Dat gebeurt vaak aan de hand van onderzoeken en onderbouwingen die de gemeente dan van de initiatiefnemer vraagt. Er komt met andere woorden stapsgewijs meer helderheid. Dat kost inzet van het ambtelijk apparaat. Soms moet er ook advies van derden worden ingeschakeld om als gemeente het initiatief goed te kunnen beoordelen of ook te begeleiden. De kosten van het ambtelijk apparaat en van derden worden hierna plankosten genoemd.

Soms is de uitkomst van zo'n proces dat de gemeente tot het oordeel komt dat een initiatief bij nader inzien geen doorgang kan vinden of dat ontwikkeling alleen in gewijzigde vorm kan plaatsvinden. Als een initiatief geen doorgang kan vinden, wordt er uiteindelijk geen anterieure overeenkomst gesloten. Als een initiatief alleen in gewijzigde vorm kan plaatsvinden, wordt een anterieure overeenkomst meestal niet gesloten voor het oorspronkelijke gevraagde bouwplan, maar voor een gewijzigde versie daarvan. In een enkel geval is het vrijwel direct duidelijk dat een initiatief niet kan doorgaan. Maar meestal gaat het hier om processen van een half jaar tot een jaar en in enkele gevallen kan het ook wel twee jaar duren voordat een anterieure overeenkomst kan worden gesloten.

In zulke gevallen worden allerlei ambtelijke en externe kosten gemaakt. In de regel wordt in anterieure overeenkomsten de afspraak gemaakt dat deze plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Een raming van de plankosten aan de hand van de Ministeriële regeling over plankosten (conform beleidsregel 6) is in het voortraject lang niet altijd mogelijk, bijvoorbeeld zolang het programma qua aantal en prijscategorieën en/of de impact op de openbare ruimte nog niet is uitgekristalliseerd. Ook in dit voortraject acht de gemeente het van belang dat er plankosten worden vergoed. Dit bewerkstelligt namelijk ten eerste dat er een prikkel aan de kant van de initiatiefnemer is om efficiënt om te gaan met het vragen van inzet van de gemeente. En ten tweede voorkomt het de situatie dat er wel allerlei inzet van het ambtelijk apparaat is geweest maar er geen anterieure overeenkomst tot stand komt en de gemeente dan dus de gemaakte kosten niet alsnog zou kunnen verhalen. Dat leidt tot de volgende beleidsregels:

Beleidsregel 1: In het stadium van overleg over de aanvaardbaarheid van een initiatief voor een gebiedsontwikkeling is een eerste intake gratis. Bij een kansrijk initiatief worden voor de vervolgstap voor maximaal twee overleggen nader te bepalen leges in rekening gebracht. Vanaf een derde gesprek worden plankosten in rekening gebracht.

Het bovenstaande is ook gebaseerd op de door de raad vastgestelde woonzorgvisie, waarbij is toegezegd dat dit aspect verder wordt uitgewerkt.

Beleidsregel 2a: Voor projecten zonder gemeentelijke grond en zonder substantiële aanpassing van de openbare ruimte geldt de volgende beleidsregel:

Om de plankosten te kunnen verhalen wordt, na de periode van leges, een plankostenbrief aangeboden. Deze plankostenbrief dient na het hierboven genoemde 3^e overleg en voor een eventueel 4^e overleg getekend te zijn. Na ondertekening van de plankostenbrief wordt verder gewerkt aan een anterieure overeenkomst. Zonder ondertekening van zo'n plankostenbrief wordt geen verdere ambtelijke inzet gepleegd.

Beleidsregel 2b: Voor projecten van derden met gedeeltelijke verkoop van gemeentelijke grond of met substantiële aanpassing van de openbare ruimte geldt de volgende beleidsregel:

Om de plankosten te kunnen verhalen wordt, na de periode van leges, eerst een voorovereenkomst of intentieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst dient na het hierboven genoemde 3^e overleg en voor een eventueel 4^e overleg getekend te zijn. Na ondertekening van de voorovereenkomst of intentieovereenkomst wordt verder gewerkt aan een anterieure overeenkomst.

Door deze werkwijze is er ook voor de initiatiefnemer een financiële prikkel om er uit te komen. Indien er ook een financiële prikkel voor de gemeente nodig is dan kan worden overwogen om 50% van de aanbeting terug te betalen als er uiteindelijk geen overeenstemming over het nieuwe initiatief kan worden bereikt.

Om de hierboven genoemde werkwijze in te kunnen voeren zullen de processen in het kader van het projectmatig werken en het informele vooroverleg omgevingsvergunning hierop aangepast moeten worden.

Beleidsregel 3: in de voorovereenkomst of plankostenbrief wordt uitgegaan van genormeerde bedragen, die zijn gebaseerd op ervaringen bij vergelijkbare projecten.

Partijen gaan met de plankostenbrief of voorovereenkomst een proces in om te komen tot een aanvaardbaar bouwplan. Als het inderdaad lukt daartoe te komen is dat de insteek voor een anterieure overeenkomst. Het is van belang dat private partijen op voorhand weten welke kosten de gemeente dan gaat verhalen.

Beleidsregel 4: Voor het aangaan van een anterieure overeenkomst maken we gebruik van een raming van de plankosten op basis van de plankostenscan bij de Omgevingsregeling. Wanneer het voor de gemeente evident is dat een beduidend hogere of beduidend lagere uitkomst van de plankosten ten opzichte van de plankostenscan te verwachten valt, kan in anterieure overeenkomsten van de uitkomst van de plankostenscan worden afgeweken.

Voor het bepalen van plankosten zijn er verschillende manieren. Voor de publiekrechtelijke route heeft de wetgever zelf voorzien in de Omgevingsregeling, artikel 13.1 tot en met 13.9. Deze regeling bevat principes voor de berekening van de plankosten. Daartoe wordt als hulpmiddel een rekenmodel geboden, de zogenaamde plankostenscan. De toepassing van deze berekeningsprincipes c.q. van deze plankostenscan leidt tot een forfaitair bedrag dat tevens het maximum is dat de

gemeente kan verhalen. Wanneer dat maximum in een concrete situatie zou leiden tot een onevenredig hoog bedrag kan de gemeente daar gemotiveerd van afwijken en voor een lager bedrag kiezen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen deze regeling ook toe te passen in de onderhandelingen over anterieure overeenkomsten. Er zijn ook gemeenten die voor zulke onderhandelingen kiezen voor een eigen raming van de plankosten.

Klantvriendelijkheid is belangrijker dan de volledige financiële dekking van de gemeentelijke plankosten per project. De gemeentelijke kosten voor een ruimtelijke procedure voor vier nieuwe woningen aan een bestaande weg zijn nauwelijks groter dan die voor een woning aan een bestaande weg. Vanuit gemeentelijk perspectief van financiële dekking zouden voor een woning dan hoge kosten per woning in rekening moeten worden gebracht en zou voor vier woningen het bedrag per woning bijna vier keer zo laag zijn. Vanuit het perspectief van een initiatiefnemer is een kleiner verschil per woning wenselijker en dat betekent dat de gemeente geld toelegt bij het voorbeeld van een woning en voor het voorbeeld van de vier woningen geld overhoudt of minimaal een kostendekkende planvorming heeft.

Bij de meeste initiatieven betreft het geen ingewikkelde situaties of heel lang lopende trajecten. Meestal kan de stap van een intentieovereenkomst worden overgeslagen. Met een intentieovereenkomst wordt in de regel vastgelegd hoe partijen omgaan met het onderzoeken van de haalbaarheid van een project voordat een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Dat kan nodig zijn als in de haalbaarheidsfase verschillende varianten (moeten) worden onderzocht voordat helder is voor welke variant de gemeente het geven van planologisch medewerking kan vastleggen in een anterieure overeenkomst. Een voorovereenkomst is niet bedoeld als een soort intentieovereenkomst. Want een voorovereenkomst beperkt zich tot het verhalen van plankosten tot aan de opvolgende overeenkomst en veronderstelt alleen maar dat er ambtelijke en externe werkzaamheden moeten worden gedaan, maar legt niet vast welke. Als een intentieovereenkomst vermeden kan worden scheelt dat partijen het werk aan de redactie van die overeenkomst en van het overleg daarover.

Sinds 1/1/2024 zijn de uitkomsten van de plankostenscan in de regel substantieel lager dan voor de inwerkingtreding van de Ow. Een van de oorzaken is dat gemeenten voor vergunning voor bouwen (omgevingsplanactiviteiten) toch ook beoordelingen moeten doen die voorheen vielen onder bestemmingsplanwerk. Voor de beoordeling van die vergunningen kan dan leges worden geheven. Om de lagere uitkomst onder de scan van de omgevingsregeling (deels) te compenseren zou de gemeente een opslag kunnen vragen tot het ministerie de omgevingsregeling heeft aangepast. Daar is men namelijk mee bezig.

Beleidsregel 5: vanuit het oogpunt van kostenverhaal wordt als regel uitgegaan van contractvorming in twee stappen: eerst een plankostenbrief of voorovereenkomst en daarna een anterieure overeenkomst. Bij meer ingewikkelde gebiedsontwikkelingen kan een intentieovereenkomst worden gesloten bij wijze van tussenstap.

De gemeente streeft in de regel naar anterieure overeenkomsten bij faciliterende projecten. Ze houdt evenwel rekening met de mogelijkheid dat dit niet altijd lukt. Ze houdt ook rekening met situaties waarin het niet wenselijk is (met alle eigenaren) te streven naar een anterieure overeenkomst. Bijvoorbeeld omdat het om teveel eigenaren gaat en het ondoenlijk is om met iedereen te onderhandelen of omdat dit teveel tijd kost en de gemeente haast heeft met het nemen van het beoogde planologische besluit. In zulke gevallen worden in het planologische besluit dan kostenverhaalsregels opgenomen. De kosten om te komen tot die kostenverhaalsregels zijn verdisconteerd in de exploitatieopzet van die kostenverhaalsregel.

Beleidsregel 6: In uitzondering op de hoofdregel, zoals omschreven in beleidsregel 4, geldt voor de bepaling van de plankosten voor plannen t/m 25 woningen zonder aanpassing van de openbare ruimte dat gebruik wordt gemaakt van standaardbedragen die zijn gebaseerd op normatieve ramingen.

Een aanbetaling in het kader van de plankostenbrief of intentieovereenkomst wordt in mindering gebracht op het resterende nog te betalen bedrag wat in de anterieure overeenkomst wordt opgenomen.

Beleidsregel 7: wanneer geen voorovereenkomst wordt getekend en/of geen anterieure overeenkomst tot stand komt, zal het kostenverhaal publiekrechtelijk worden geregeld als de gemeente toch de planologische wijziging wil realiseren. Er zullen dan kostenverhaalsregels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dat wordt ook gedaan als de planologische wijziging betrekking heeft op een gebied met meerdere eigenaren, waarbij de gemeente niet met alle eigenaren een anterieure overeenkomst heeft kunnen sluiten.

Het streven blijft om gewoon anterieure overeenkomsten te sluiten. Dit geldt zeker als het gaat om gebieden met maar een of enkele eigenaren. Voor grotere gebieden met veel eigenaren, waarbij het nauwelijks mogelijk is om met alle eigenaren overeenstemming te kunnen bereiken, ligt een omgevingsplan met kostenverhaalsregels meer voor de hand, zoals voorheen met exploitatieplan voor Bramert-Noord.

Wat hiervoor is aangegeven heeft betrekking op situaties waarin private partijen de gemeente vragen om planologische medewerking (een initiatief). Daarnaast zijn er situaties waarin de gemeente op eigen initiatief planologische wijzigingen voorbereidt voor ontwikkellocaties. Als de gemeente de gronden voor de betreffende locatie niet kan of wil verwerven zal zij de grondexploitatiekosten (zoals die van openbare voorzieningen en ambtelijke plankosten) verhalen op de private partij(en) die tot zelfrealisatie overgaan. De regie op de ontwikkeling van de locatie verloopt dan via de regels voor de functies die de gemeente in het omgevingsplan toedeelt aan de locaties en voor de activiteiten die daar worden toegestaan.

Voor het kostenverhaal maakt de gemeente dan gebruik van de mogelijkheden als opgenomen in de (verplichte) kostenverhaalsregeling van de Omgevingswet en van de mogelijkheid om financiële bijdragen voor de ontwikkeling van (andere) gebieden te verkrijgen.

In de regel is het dan aantrekkelijk voor zowel gemeente als deze private partijen om een anterieure overeenkomst aan te gaan en de publiekrechtelijke route van kostenverhaal te vermijden.

Uitgangspunt is dat in de regel wordt gestreefd naar een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar en wordt het opnemen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan vermeden.

De kostenverhaalsregeling kent een zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 8.14 Omgevingsbesluit). Deze regeling geldt voor de volgende situaties:

- a. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;

- b. er geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV¹ zijn; of
- c. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

In zulke gevallen is de gemeente niet verplicht, maar wel bevoegd tot kostenverhaal. Dat wil zeggen dat de gemeente een beleidskeuze kan maken. Het is aan te bevelen in zulke gevallen kostenverhaal toe te passen. Dat vermijdt discussies over de vraag wanneer deze gevallen aan de orde zijn. Met name het eerste element vergt onderzoekwerk van het ambtelijk apparaat. Uitgangspunt is dat de kostenverhaalsregeling altijd wordt toegepast, ook als het een kruimelgeval mocht betreffen.

De kostenverhaalsregeling is niet van toepassing op elke bouwactiviteit. Niet elke bouwactiviteit is - voor de toepassing van de kostenverhaalsregeling - een aangewezen bouwactiviteit. Verbouwingen van gebouwen met een andere functie tot een woongebouw met 10 of meer woningen is zo'n aangewezen bouwactiviteit, maar niet als het om minder dan 10 woningen gaat. Dan is de publiekrechtelijke route van kostenverhaal niet mogelijk. Dat kan tot gevolg hebben dat onderhandelingen over een anterieure overeenkomst om die reden niet slagen.

In gevallen waarin geen sprake is van een aangewezen bouwactiviteit maar waarin wel planologische medewerking van de gemeente nodig is – en dus ambtelijke inzet van de gemeente – zullen om die reden wel plankosten worden gemaakt. Die zullen dan via de legesverordening moeten worden verhaald. De legesverordening geldt dan als terugvaloptie ten opzichte van de kostenverhaalsregeling. Is de kostenverhaalsregeling wel van toepassing dan moet de legesverordening buiten toepassing blijven. Daartoe bevat de verordening dan ook een vrijstellingsbepaling. De wettelijke regeling heeft, omdat ze wet in formele zin is, immers voorrang op een gemeentelijke regeling zoals de legesverordening.

Het bovenstaande betekent dat voor de volgende activiteiten (op basis van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit) waarvoor planologische medewerking nodig is de legesverordening voor de planologische maatregel niet van toepassing is:

- 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 m² 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; of
- 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 gebruiksfunctie ten minste 1.500 m² bedraagt.

¹ Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit betreft de zogeheten kostensoortenlijst. Deze is als bijlage 2 bij deze Nota opgenomen.

Beleidsregel 8: Aanpassingen aan bestaande openbare ruimte of investeringen in nieuwe openbare ruimte worden altijd volledig doorbelast aan initiatiefnemer als de investering uitsluitend t.b.v. het nieuwbouwplan is

Alleen als de initiatiefnemer door betaling van bovenstaande gebiedseigen kosten een aantoonbaar en door de gemeente beoordeeld exploitatietekort heeft en de gemeente wil toch dat het plan gerealiseerd wordt, dan kan via budgetrecht van de raad om een tegemoetkoming worden gevraagd. Indien door de raad al een budget beschikbaar is gesteld, dan zal worden beoordeeld welk deel van de investering alsnog door de initiatiefnemer betaald kan worden.

Beleidsregel 9: Voor de te verhalen kosten voor investeringen in bovenwijkse infrastructuur, natuur en landschap wordt het wettelijk verplicht kostenverhaal toegepast en worden voor deze bovenwijkse infrastructurele voorzieningen geen financiële bijdragen verhaald. Dat betekent dat er (vooralsnog) geen gebruik wordt gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen in rekening te brengen voor netwerkinvesteringen en investeringen in natuur, landschap en recreatieve verbindingen en groenstructuren.

Om kosten van openbare voorzieningen te kunnen toerekenen en om financiële bijdragen te kunnen verkrijgen moet een tijdsgrens worden getrokken. Er moet dan worden bepaald tot hoever de gemeente teruggaat in het verleden als het gaat om verhaalbare kosten. In principe zou de gemeente per verhaalbare investering een ander jaartal in het verleden kunnen hanteren. Op basis van bovenstaande beleidsregel worden geen kosten verhaald voor investeringen die reeds zijn uitgevoerd en betaald voor vaststelling van deze nota in 2025.

Voor de periode van investeringen waarvoor de gemeente naar de toekomst kijkt, kan de gemeente ook kosten verhalen voor investeringen die verder in de toekomst liggen, maar waarvoor het nog onzeker is of deze worden uitgevoerd. Naarmate ze verder weg in de toekomst liggen wordt het over het algemeen onzekerder of de investering ook wordt uitgevoerd. Op basis van deze beleidsregel gaat het slechts om investeringen die zijn of worden opgenomen in de periode van de gemeentelijke begroting.

Voor investeringen in de openbare ruimte die uitsluitend nodig zijn voor nieuwbouwgebieden en die voor meerdere projectgebieden zijn, zullen de bovenwijkse voorzieningen naar rato van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden verdeeld. Voor investeringen die ook t.b.v. de bestaande woningen en bedrijven zijn, zullen de investeringen naar rato worden toegerekend aan de nieuwbouwprojecten. Voor het gedeelte dat toerekenbaar is aan de bestaande woningen en bedrijven zal financiële dekking via de gemeentelijke begroting plaatsvinden. Omgekeerd betekent dit dat de bovenwijkse investeringen alleen aan nieuwbouwprojecten worden toegerekend als voor het resterende deel ook financiële dekking is of wordt geregeld via de gemeentelijke begroting. Op deze manier worden alleen die investeringen toegerekend die zeker doorgaan, omdat de volledige financiële dekking geborgd is.

Voor de beoordeling van de Bovenwijkse voorzieningen wordt dus alleen uitgegaan van investeringen die zeker doorgaan en begroot zijn via de meerjarenprogrammabegroting en niet van mogelijke investeringen die zijn opgenomen in een mobiliteitsplan, groen- en natuurbeleidsplan en/of regionale ambities.

Beleidsregel 10: Voor het bepalen van verdeelsleutels om proportionele kostentoerekeningen vast te stellen t.b.v. anterieure overeenkomsten wordt eenvoud en beperken van administratieve lasten belangrijker gevonden dan maximalisatie van mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen.

Om kosten te kunnen toerekenen is een maatstaf nodig. Wanneer alleen gronden met woningen profiteren is het aantal woningen een geschikte maatstaf. Als alleen gronden met bedrijven profiteren is het aantal m² uitgeefbaar (respectievelijk uitgegeven) gebied een geschikte maatstaf. Als zowel gronden met woningen als gronden met bedrijven profiteren is het van belang om de m² bedrijfsterrein om te rekenen naar een aantal woningen. Voor 1 woning wordt een aantal m² kavel bedrijventerrein aangehouden.

De situatie kan zich voordoen dat er binnen profiterende gebieden verschil is in de mate van profijt. Het volgende voorbeeld kan dat verduidelijken. De gemeente legt een park aan. Rondom de grenzen van dat park liggen profiterende gebieden van waaruit de bewoners binnen een wandelafstand van bijvoorbeeld een half uur een rondje door het park kunnen lopen. Alle gronden binnen die zone profiteren. De gronden met woningen, die direct aan het park gesitueerd worden/zijn, profiteren daar extra van vanwege het uitzicht op het park. Deze zone zou dan zwaarder belast kunnen worden

Beleidsregel 11: In het verlengde van de voorgaande beleidsregel wordt dan niet gekozen voor ingewikkelde verdeelsleutels op basis van verkeersbewegingen, maar voor een verdeling op basis van de verhouding tussen bestaande woningen en nieuwe woningen. Voor de toerekening aan nieuwe woningen wordt wel rekening gehouden met de draagkracht per woningcategorie

met een kostenverhaalsaandeel dan de daar achter gelegen zone.

Voor de toerekening wordt uitgegaan van de wegingsfactoren van onderstaande tabel

*** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van €*

**** indien de FSI (Floor Space Index, de verhouding tussen de Bruto Vloeroppervlakte (BVO) en de bijbehorende terreinoppervlakte) van de bebouwing groter is dan 1, dan wordt uitgegaan van m² bvo in plaats van m² perceel*

Bijdrage per categorie per kern	 (per woning / 250 m ² perceel)	
Sociale huur / middenhuur laag / goedkope koop tot € ,-		
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € ,-		
Midden middeldure koop € - € / middenhuur WBI		
Hoge middeldure koop € - €		
Koop NHG-grens € - €		

Dure huur / dure koop € - €		
Dure koop boven €		
250 m² horeca / retail / kantoor***		
250 m² recreatie / toerisme***		
250 m² bedrijvigheid algemeen***		

Alternatief Voorbeeld

Type / segment	Wegingsfactor	
Bedrijventerrein	XX	
Sociale huur eengezinswoning	XX	
Sociale huur meergezins	XX	
Middeldure huur eengezinswoning	XX	
Middeldure huur meergezinswoning	XX	
Rijteswoning	XX	
Twee-onder-1-kap-woning	XX	
Vrijstaande woning	XX	

Alternatief Voorbeeld

Verhouding financiële draagkracht per woningtype	Basiseenheden
Sociale huur / middenhuur laag / goedkope koop tot € xxxxxxx,-	0,30
Hoge middenhuur / goedkope koop tot € xxxxxxxx,-	0,60
Midden middeldure koop € xxxxxxx - € xxxxxxx	1,00
Hoge middeldure koop € xxxxxxx - € xxxxxxxx	1,50
Koop NHG-grens € xxxxxxx - € xxxxxxxxxxxxxx**	2,50
Dure huur / dure koop € xxxxxxxxxxxx - € xxxxxxxxxxxx	4,00
Dure koop boven € xxxxxxxx,-	6,00

** tenzij voldaan wordt aan BENG, dan geldt de prijsgrens van €000,-

Beleidsregel 12: De gemeente Stein ziet er van af om een vrijwillige financiële bijdrage te vragen voor maatschappelijke voorzieningen.

Met het bovenstaande wordt bedoeld dat nieuwbouwinitiatieven niet bijdragen aan bijvoorbeeld laagdrempelige ontmoetingsplekken, waarbij de corporatie bouwt en beheert en deze open stelt voor iedereen en waarvoor de gemeente een eenmalige of jaarlijkse vergoeding betaalt in de vorm van huur of een exploitatiebijdrage. Een ander voorbeeld is het Steiner bos met binnen- en buitenzwembad, binnenspeelplek, buiten attracties en een roeivijver. De jaarlijkse bijdrage van de gemeente bestaat feitelijk uit het jaarlijks exploitatietekort.

Een bijdrage aan maatschappelijke voorzieningen is publiekrechtelijk ook niet afdwingbaar. Dat betekent dat een dergelijke bijdrage niet verplicht kan worden als geen overeenstemming over de anterieure overeenkomst kan worden bereikt.

Beleidsregel 13: De huidige sloopregeling wordt omgezet in een reserve stedelijke vernieuwing

Er wordt een voorziening stedelijke vernieuwing ingevoerd t.b.v. de transformatievisies Elsloo en Urmond-oost, die nog verder worden uitgewerkt en de nog op te stellen transformatievisies voor Stein en Meers en in een later stadium Urmond-West, Berg en Maas en Catsop. Bij de uitwerking hiervan wordt rekening gehouden met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' voor de gemeenten in Zuid-Limburg'. Indien een plan niet voldoet aan de voorwaarden van de beleidsregel (maatschappelijke meerwaarde, planologisch aanvaardbaar en (sub)regionaal afgestemd) dan kan medewerking alleen worden overwogen als de in het kader van de beleidsregel bepaalde bedragen (indicatief 7% van de woz-waarde) in de voorziening wordt gestort. Bij de uitwerking hiervan wordt bekeken of de huidige sloopregeling hier onderdeel van uit kan maken. De huidige sloopregeling blijven we dan mogelijk niet meer zien als een compensatieregeling met voorwaardelijke verplichting. Dat betekent dat het nog slechts om een gedeeltelijke bijdrage in de kosten gaat en de gemeente het overige tekort financieel zal moeten dekken in het kader van de gemeentelijke begroting.

Voor het publiekrechtelijke spoor is deze reserve gebaseerd op artikel 8.21 lid 1 aanhef en onder f van het Omgevingsbesluit. Het doel van stedelijke herstructurering is het woon- en leefklimaat van wijken of gebieden te verbeteren door het slopen van woningen of bedrijfsgebouwen en/of het daarbij aanpassen van de openbare ruimte. Het kan gaan om investeringen in de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen of verouderde woonbuurten, waardoor bijvoorbeeld bedrijventerreinen beter worden ingepast in de omgeving en storende bebouwing wordt gesloopt en vervangen. Ook kan het gaan om de transformatie van een bedrijventerrein naar woningbouw.

Een financiële bijdrage is mogelijk voor gebieden waarvoor een herstructureringsplan, transformatieplan of wijkontwikkelingsplan al dan niet in de vorm van een programma is vastgesteld. Uit dat plan moet blijken dat sprake is van een financieel tekort. Andere ontwikkelingen dragen daaraan af. Doelstelling van de reserve is om het totale woon- en leefklimaat in de gemeente te verbeteren. Op basis van de beschikbare gegevens wordt de afdracht berekend. Op basis van (nog uit te werken en vast te stellen) programma's, visies of plannen zal het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen geactualiseerd worden.

Bij de toepassing van deze reserve vormen uit te werken en vast te stellen plannen en/of programma's het uitgangspunt. Tot die tijd vormen beschikbare beleidsstukken of raadsbesluiten daarvoor het uitgangspunt. Dit betekent dat de gemeenteraad de locaties of gebieden vaststelt die op basis van een exploitatietekort een bijdrage uit de reserve krijgen. Alle overige initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen die voldoen aan de wettelijke kaders, dragen bij aan de reserve stedelijke herstructurering. De hoogte van de afdracht kan via een actualisatie van het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen gewijzigd worden vastgesteld.

Beleidsregel 14: Er wordt een compensatieregeling ingevoerd voor plannen die niet kunnen voldoen aan de gemeentelijke eis van minimaal 30% sociale huurwoningen, zoals die in de woonvisie of het Programma Wonen is of wordt opgenomen.

Sociale huurwoningen worden niet meer alleen gebouwd op gemeentelijke gronden. Kleine projecten zonder sociale huur dragen af aan projecten met meer dan 30% (of het percentage dat zal gaan gelden als gevolg van een aanpassing van de beleidsregel uit de Woonvisie) sociale huur met een exploitatietekort. De mogelijkheid van financiële compensatie van een tekort aan sociale woningbouw kan worden gebruikt als de gemeente een beleidsnorm hanteert voor het aandeel sociale huur- en/of sociale koopwoningen ten opzichte van andere prijs categorieën (bv in een woonvisie of programma wonen). Voor het gebruikmaken van de afdwingbare route gelden publiekrechtelijk beperkingen:

- het omgevingsplan of een programma moet de compenserende locatie(s) benoemen;
- het compenserende plan moet negatief worden of negatiever als gevolg van de eis van de gemeente dat er een groter aandeel dan conform de gemeentelijke beleidsnorm moet worden gerealiseerd. Met negatief of negatiever wordt bedoeld op a) het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie of b) het resultaat van de kostenverhaalsregel in het omgevingsplan (een tekort vanwege de toepassing van het principe van de macro-aftopping).

Voor anterieure overeenkomsten (privaatrechtelijk) gelden deze beperkingen niet.

Uitgangspunt is dat voor de compensatie van sociale woningbouw (als onderdeel van de regeling voor financiële bijdragen) de gemeente uitgaat van de norm (het beleidspercentage) die de gemeentelijke woonvisie bevat of het Programma Wonen gaat bevatten voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. De praktijk laat zien dat het niet op elke ontwikkellocatie mogelijk of wenselijk is dat percentage te hanteren. Wanneer de gemeente op een ontwikkellocatie een lager percentage sociale huurwoningen zou toelaten dan de gemeentelijke beleidsnorm, dan is de gemeente bevoegd voor die ontwikkellocatie een bedrag aan financiële compensatie op te leggen. Die is ervoor bedoeld om op andere ontwikkellocaties dan het compenserende aandeel sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

Voor elk plan vanaf 30 woningen is het uitgangspunt dat 30% van de woningen in het sociale segment wordt gerealiseerd, waarbij de sociale huurwoningen door een woningbouwvereniging wordt gerealiseerd. Voor elk plan dat kleiner is dan 30 woningen, is dat vaak niet haalbaar. Een dergelijk project draagt dan af aan de reserve sociale woningbouw om corporaties op eigen locaties of gemeentelijke locaties te faciliteren om meer (dan de beleidsnorm) sociale huurwoningen te realiseren.

Beleidsregel 15: Indien bouwplannen niet kunnen voorzien in de benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein wil de gemeente in sommige gevallen toch een omgevingsvergunning kunnen verlenen als de gemeente in de omgeving wel mogelijkheden ziet. Initiatiefnemer betaalt dan de kosten voor de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte op maaiveldniveau.

Het compensatiebeginsel houdt in dat wanneer een initiatiefnemer met een bouwplan niet kan voldoen aan gestelde voorwaarden, deze kan worden verplicht om een bijdrage te leveren aan een fonds dat zich richt op hetzelfde domein als waarvoor de voorwaarde van toepassing is. Een voorbeeld daarvan is de verplichting om per woning één parkeerplaats te realiseren. Deze initiatiefnemer kan worden verplicht om een financiële bijdrage te leveren aan een parkeerbonds.

Om ervoor te zorgen dat er voor alle woningen en overige functies en voorzieningen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig is, zijn beleidsstukken vastgesteld, zoals de gemeentelijke parkeernota, waarin o.a. de parkeernorm per woningtype en functie of voorziening is bepaald. Indien binnen het kostenverhaalsgebied van een bouwplan geen

oplossing kan worden gevonden voor het parkeren, kan de vergunning toch worden verleend als de gemeente elders een parkeeroplossing kan creëren. De gemeente draagt dan zorg voor de compensatiemaatregel. Op die manier kan dan toch voldaan worden aan de eisen uit het omgevingsplan. Uitgangspunt blijft dat de eigenaar of initiatiefnemer in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het kostenverhaalsgebied. In gebieden, zoals een centrum, kan het door de stapeling van eisen en de druk op een efficiënt gebruik van de ruimte nodig of wenselijk zijn om centrale voorzieningen te creëren. Als de gemeente mogelijkheden heeft of goede mogelijkheden ziet om dergelijke centrale voorzieningen op vastgestelde of vast te stellen afstanden te realiseren, dan kan een vergunning worden verleend onder de voorwaarde dat de eigenaar of initiatiefnemer de bijdrage betaalt voor de door de gemeente te realiseren compensatiemaatregel van een parkeervoorziening.

Beleidsregel 16: Indien bouwplannen in het buitengebied op eigen terrein niet kunnen voldoen aan de richtlijnen van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu wil de gemeente in sommige gevallen toch een omgevingsvergunning kunnen verlenen als de gemeente in de omgeving wel mogelijkheden ziet. Initiatiefnemer betaalt dan de kosten voor de benodigde natuurcompensatie.

In de Omgevingsvisie gemeente Stein 2040 is in hoofdstuk 10 opgenomen dat in beginsel geen financiële bijdrage zou worden gevraagd voor de ontwikkeling van een gebied anders dan het verplichte kostenverhaal en het gemeentelijk kwaliteitsmenu, zoals vastgelegd in de Uitvoeringsparagraaf bij de Ruimtelijke Structuurvisie. Echter, gelet op de grote opgaven op het gebied van o.a. energietransitie en klimaatadaptatie, wordt niet uitgesloten om in de toekomst wel financiële bijdragen te vragen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van een functionele samenhang van de ontwikkeling en de bijdrage. Als voorbeeld werden een duurzaamheidsfonds genoemd. Tevens is aangegeven dat dit dan in een apart programma dan concreet zal worden uitgewerkt. Met dit programma wordt daar invulling aan gegeven.

Voor wat betreft het gemeentelijk kwaliteitsmenu is verwezen naar de Ruimtelijke Structuurvisie 2015 waarin een uitvoeringsparagraaf is opgenomen. Daarin is het thans geldende gemeentelijk kwaliteitsmenu uitgewerkt. Het kwaliteitsbeleid is van toepassing op vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt aanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een ruimtelijk besluit nodig is. Kenmerkend is dat de bedoelde ontwikkelingen vaak nieuwe functies zijn met een nieuw ruimtebeslag in het buitengebied met het daaraan verbonden ruimtelijke effect op de omgeving. Het toepassingsgebied is daarmee het buitengebied van de gemeente Stein. Dit is het gebied binnen de gemeente Stein voor zover gelegen buiten de legenda eenheden 'bestaand stedelijk gebied, landelijke kern en bedrijventerrein'.

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie is de Ruimtelijke Structuurvisie (2015) vervallen en zou ook de basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu vervallen. Om dit te voorkomen is dit bij de vaststelling van de Omgevingsvisie tijdelijk in een apart programma opgenomen. Dit is een tijdelijke oplossing waarbij geen beleidswijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het beleid zoals opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van de Ruimtelijke Structuurvisie. Ook is er geen sprake van tegenstrijdigheden met de Omgevingsvisie. Bij de uitwerking van dit programma is het gemeentelijk kwaliteitsmenu in lijn met de Omgevingswet geactualiseerd. Bij de actualisatie van het omgevingsplan zal worden bekeken hoe het hierin vertaald wordt.

Naast het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) als beleid voor het buitengebied zijn er ook gemeenten die beleid hebben voor Teeltondersteunde Voorzieningen (TOV). In de gemeente Stein is deze sector zodanig klein dat hiervoor geen afzonderlijk beleid nodig is.

Om te kunnen voldoen aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de bijdrage bedoeld als een extra investering in het gebied. Een marktpartij draagt deze bijdrage af aan de gemeente zodat de gemeente deze extra investering in de landschappelijke kwaliteit van het gebied kan verrichten als compensatie voor het bouwplan dat in het buitengebied wordt gerealiseerd.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

De kwaliteitsbijdrage GKM wordt verlangd op het moment dat in het buitengebied bouwplannen plaatsvinden die zorgen voor extra bebouwing in het buitengebied. Die bouwplannen in het buitengebied zorgen voor een extra druk op de landschappelijke kwaliteit van dat buitengebied. Hiervoor dient de gemeente extra compenserende maatregelen te treffen door aanvullende investeringen te plegen in de landschappelijke kwaliteit.

De initiatiefnemer hoeft de bijdrage niet (geheel) aan de gemeente te betalen als hij aantoonbaar en met instemming van de gemeente zelf in de kwaliteitsverbetering investeert en op zijn eigen terrein of in de directe omgeving de kwaliteitsverbetering kan realiseren. Deze komt boven op de standaard landschappelijke inpassing, waaraan de initiatiefnemer sowieso dient te voldoen. Voor de extra kwaliteitsverbetering legt de initiatiefnemer een inrichtingsplan voor aan de gemeente, dat de gemeente moet goedkeuren. De afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Teeltondersteunende Voorzieningen (TOV)

De gemeente biedt ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen binnen de land- en tuinbouwsector. Dit vraagt echter wel flexibiliteit om de nieuwe economische ontwikkelingen via een goede ruimtelijke ordening te faciliteren. Het beleid Teeltondersteunende Voorzieningen (TOV) moet zorgen dat de nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied passen en dat met deze nieuwe ontwikkelingen ook kwaliteit aan het gebied worden toegevoegd. Niet voor alle teeltondersteunende voorzieningen is een aanvullende gebiedseigen bijdrage verschuldigd.

De eventuele sloopkosten of extra groenaanleg die ook gelden voor de GKM (zie tabel hierboven) worden in mindering gebracht op de bijdragen van bovenstaande tabel met betrekking tot de TOV.

Compensatie binnenstedelijk groen

Als voor een gebiedsontwikkeling in een kern het bestaande groen niet behouden kan blijven, dan kan bekeken worden of elders compensatie kan plaatsvinden van het groen dat verloren gaat. In hoeverre dat moet plaatsvinden op maaiveld en wanneer en in welke mate compensatie ook kan plaatsvinden via bijvoorbeeld sedumdaken of gevelgroen kan door het college nog nader worden uitgewerkt. Aangezien het veelal gaat om openbare gronden waarop de compensatie plaats kan vinden, is het compensatiebedrag aan de gemeente verschuldigd. De gemeente draagt daarna zorg voor de realisatie en compensatie.

Beleidsregel 17: Indien bouwplannen niet voldoen aan de gemeentelijke waterbergingseisen op eigen terrein wil de gemeente in sommige gevallen toch een omgevingsvergunning kunnen verlenen als de gemeente in de omgeving wel mogelijkheden ziet. Initiatiefnemer betaalt dan de kosten voor de benodigde waterberging in de omgeving.

In het 'Beleidsplan Water en Klimaatadaptatie 2022-2027 Westelijke Mijnstreek' zijn normen opgenomen over de berging van water. Dit heeft gevolgen voor de planontwikkeling en leidt tot investeringen om aan de eisen te kunnen voldoen. Dat geldt zeker voor dicht bebouwde gebieden.

Hoewel het uitgangspunt is dat elke eigenaar en initiatiefnemer op eigen terrein of in het kostenverhaalsgebied voldoet aan de normen kan het soms niet mogelijk, onhaalbaar of veel minder efficiënt zijn om dit te realiseren. Om wateroverlast te voorkomen en bestaande knelpunten te kunnen oplossen kan het wenselijk zijn om af te wijken op de standaard eisen aan de afvoer van hemelwater vanaf particuliere terreinen. Indien binnen een ontwikkeling geen oplossing kan worden gevonden voor voldoende berging, afkoppeling en/of infiltratie, dan kan de ontwikkeling toch doorgang vinden als de gemeente elders – al dan niet in de openbare ruimte – een oplossing kan vinden. De gemeente draagt dan zorg voor de compensatiemaatregel.

Uitgangspunt blijft dat de eigenaar of initiatiefnemer in eerste instantie zelf verantwoordelijk is om aan de eisen te voldoen. Als de Gemeente mogelijkheden heeft of goede mogelijkheden ziet om centrale voorzieningen te realiseren, dan kan de ontwikkeling doorgang vinden onder de voorwaarde dat de eigenaar of initiatiefnemer bijdraagt aan de door de gemeente te realiseren compensatiemaatregel.

Beleidsregel 18: Er zal een compensatievoorziening voor energieopslag worden ingesteld indien de komende jaren blijkt dat er kansen ontstaan voor centrale voorzieningen waar de gemeente een rol in kan vervullen.

Het gaat hierbij niet om voorzieningen, zoals een warmtenet. Als er geen nieuwe woningen worden aangesloten op deze voorzieningen, dan is toepassing van een compensatievoorziening voor energieopslag niet mogelijk. Het gaat hier ook niet om kosten voor verzwaring van het elektriciteitsnet, omdat die kosten door nutsbedrijven worden betaald.

Beleidsregel 20: Er geldt een overgangsregeling vanaf de datum van vaststelling tot uiterlijk een halfjaar na vaststelling. Het beleidskader treedt in werking één dag na publicatie in het gemeenteblad.

4 Verantwoording

4.1 Macroaftopping en economische uitvoerbaarheid

Voor initiatiefnemers kan een financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied de financiële haalbaarheid van het bouwplan onder druk zetten. Hierdoor zouden ontwikkelende partijen de maatschappelijk gewenste ontwikkeling niet door kunnen zetten en afzien van investeringen in de gewenste ontwikkeling. Om dat risico te beperken kan de initiatienemer de gemeente verzoeken om mee te kijken naar de exploitatieopzet en het verhalen van kosten en bijdragen te beperken. Hiervoor dient de ondernemer aan te kunnen tonen dat de plannen financieel onuitvoerbaar zijn door het kostenverhaal en/of de financiële bijdragen. De gemeente zal in dergelijke situaties de haalbaarheid onderzoeken en een afweging maken in relatie tot de bijdrage die een ontwikkeling levert aan de gewenste ontwikkelingen en voorzieningen binnen de gemeente. Tevens zal de gemeente dit beoordelen aan de hand van de objectieve criteria die hiervoor zijn opgenomen in de wet.

Een andere mogelijkheid waarbij de gemeente niet de totale te verhalen kosten en bijdragen in rekening zal brengen, is als de opbrengstpotentie lager is en dit dan resulteert in een macro-aftopping. Bij de vaststelling van bijvoorbeeld het omgevingsplan worden de totale kosten van het kostenverhaalsgebied vergeleken met de totale opbrengsten. Als de opbrengstpotentie lager is, dan worden de te verhalen kosten en bijdragen verlaagd, zodat de totale kosten niet hoger worden dan de totale opbrengsten. Dit heet macro-aftopping. Door de macro-aftopping kan het totaal van de kostenverhaalsbijdragen van alle eigenaren samen dus niet hoger zijn dan de opbrengsten in het gebied. Dat beschermt de rendabiliteit van de bouwactiviteiten. Door het verevenen kunnen ook bouwactiviteiten met hoge inbrengwaarden en lage opbrengsten doorgaan.

Van belang is dat gemeenten niet meer kosten kunnen verhalen dan er in potentie aan opbrengsten in het plan gerealiseerd kan worden (macro-aftopping). Een eigenaar kan dus door de gemeente niet gedwongen worden een negatieve ontwikkeling te starten. Wil de gemeente toch dat de ontwikkeling gestart wordt, dan zal de gemeente het tekort zelf moeten dragen.

Wat niet is toegestaan, is zogeheten betaalplanologie. Daarvan is sprake als het wijzigen van het omgevingsplan door de gemeente afhankelijk wordt gesteld van het aangaan van een overeenkomst met de gemeente.

4.2 Verantwoording

De gemeente dient verantwoording af te leggen over de besteding van geïnde financiële bijdragen. Deze mogen namelijk alleen worden besteed aan de geoormerkte maatregelen. De verantwoording zal plaatsvinden via de jaarrekening of begroting. Er zal dan een toelichting worden gegeven op de voortgang van ontwikkelingen en over de bestede en nog te besteden bedragen. Het gaat niet alleen om uitgaven per ontwikkeling, maar ook om de inkomsten uit financiële bijdragen en de inkomsten uit grondopbrengsten van gemeentelijke grondexploitaties. Voor wat betreft de afdrachten ten laste van gemeentelijke grondexploitaties gelden dezelfde regels als voor projecten van derden. Wel moeten voor de gemeentelijke projecten de BBV-voorschriften in acht worden genomen. De gemeente moet jaarlijks de bestedingen van de ontvangen bijdragen verantwoorden en er geldt een eindafrekeningsplicht.

Via de begroting stelt de gemeenteraad de financiële uitgangspunten voor de komende jaren vast. Er kunnen dan besluiten worden genomen over de financiële dekking van bovenwijkse voorzieningen, sociale woningbouwprojecten en projecten voor stedelijke vernieuwing (afhankelijk

van gemaakte beleidskeuzes) met gedeeltelijke financiële dekking via de betreffende bestemmingsreserves.

Actuele inzichten en bijbehorende financiële berekeningen kunnen voor het college dan aanleiding zijn om het Programma c.q. uitvoeringsdeel opnieuw vast te stellen. Ook bij het opstellen van de jaarrekening, kan er een tweede logische moment ontstaan om het uitvoeringsdeel te actualiseren en opnieuw vast te stellen.

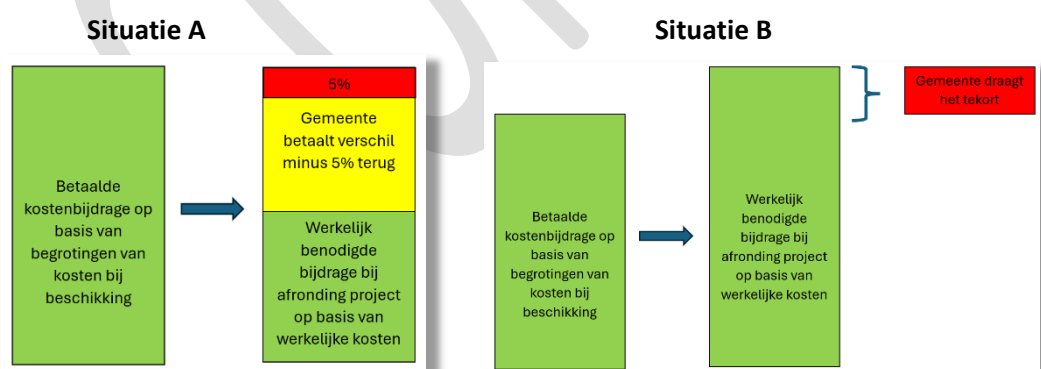
4.3 Overgangsregeling

Met initiatiefnemers van lopende plannen is gesproken over het moment waarop de ruimtelijke procedure kan worden gestart en de anterieure overeenkomst kan worden getekend. Indien dat nog plaatsvindt binnen drie maanden nadat deze nota kostenverhaal is vastgesteld, dan is het oude beleid van toepassing. Voor alle plannen waarvoor de anterieure overeenkomst wordt getekend drie maanden of meer nadat deze nieuwe nota is vastgesteld, dan is deze nota van toepassing.

4.4 Eindafrekening

Indien een ontwikkeling gewenst is en er geen overeenstemming kan worden bereikt, dan worden kostenverhaalsregels opgenomen in het omgevingsplan. De omgevingsvergunning kan dan pas worden verleend zodra de financiële verplichtingen zijn voldaan.

Betaling van de bijdrage vindt in de publiekrechtelijke route plaats op basis van een zogeheten kostenverhaalsbeschikking. Die moet bij de gemeente worden aangevraagd door degene die een bouwactiviteit wil uitvoeren. Er mag niet worden gestart met bouwen als het bedrag dat in de beschikking is opgenomen als kostenbijdrage niet is betaald. Op het moment dat de beschikking wordt opgesteld wordt het berekende bedrag ontleend aan de kostenbegroting die op dat moment nog een groot aantal ramingsonzekerheden kan bevatten. Indien blijkt dat bij afronding van het plan de werkelijke kosten meer dan 5% lager zijn dan de oorspronkelijke raming, krijgt diegene die betaald heeft het verschil minus 5% terug. De 5% is bedoeld om gemeenten te stimuleren de ramingen realistisch te houden. Indien de werkelijke kosten naderhand hoger blijken te zijn, kan geen extra vordering door de gemeente worden ingesteld. De gemeente draagt hiervan dus het risico.



4.5 Bevoegdheden

Om helderheid te geven over de verantwoordelijkheden bij het kostenverhaal en de financiële bijdragen moet de taakverdeling tussen de gemeenteraad en het college inzichtelijk worden gemaakt.

De bevoegdheid voor veel handelingen ligt bij het college van B&W. Het college is uitvoerend en verantwoordelijk voor het bestuur van de gemeente. De gemeenteraad controleert het college. Het college legt daarvoor bij bepaalde beslissingen verantwoording af aan de gemeenteraad. In het hieronder staande schema wordt de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden aangegeven:

	Raad	College
Beleid kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen beleid Kostenverhaal en Financiële bijdragen.	Vaststellen Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen Uitvoeren kostenverhaal en financiële bijdragen Verantwoording afleggen over uitvoering (paragraaf Grondbeleid in begroting en jaarrekening).
Uitvoering Kostenverhaal en financiële bijdragen	Goedkeuren uitgangspunten kostenverhaal en financiële bijdragen bij begroting (gerelateerd aan budgetrecht) Vaststellen kostenverhaalregels en financiële bijdragen via omgevingsplan.	Sluiten anterieure en posterieure overeenkomsten. In rekening brengen kostenverhaal en financiële bijdragen.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

- Bijlage 1: Uitleg wettelijke regeling kostenverhaal en financiële bijdragen;
- Bijlage 2: Kostensoortenlijst onder de Omgevingswet;
- Bijlage 3: Aangewezen bouwactiviteiten die kostenverhaalsplichtig zijn;
- Bijlage 4: Categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald op basis van het omgevingsplan;
- Bijlage 5: Activiteiten waarover financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen.

CONCEPT

Bijlage 1: Uitleg wettelijke regeling kostenverhaal en financiële bijdragen

1.1 Algemeen

De regelingen over enerzijds kostenverhaal en anderzijds financiële bijdragen en de toepassing ervan brengen allerlei begrippen met zich mee die voor de meeste bestuurders en gemeentelijke medewerkers niet alledaags gebruikt worden. Voor de leesbaarheid van het vervolg van deze nota wordt daarom in dit hoofdstuk eerst een uiteenzetting gegeven over die regelingen en worden enkele begrippen uitgelegd. Die begrippen zijn *cursief* en **vet** tegelijk weergegeven als ze een eerste maal worden gebruikt.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woon- of werklocaties worden allerlei kosten gemaakt. Die kosten moeten gedragen kunnen worden door de verkoopopbrengsten van de gronden voor die nieuwe functies. Daaraan voorafgaand worden gronden verworven en **bouwrijp gemaakt**. Dat laatste betekent bijvoorbeeld dat:

- Gebouwen worden gesloopt die in de weg staan aan de ontwikkeling;
- Gronden zo nodig worden geëgaliseerd en/of opgehoogd en van drainage voorzien;
- Bouwwegen en rioleringen worden aangelegd;
- Eventuele bodemverontreinigingen worden gesaneerd.

Na de verkoop worden de gronden die bedoeld zijn als openbare ruimte **woonrijp of gebruikrijp worden gemaakt**. Dat betekent bijvoorbeeld dat:

- De wegen een definitieve verharding krijgen en voorzien worden van straatverlichting;
- Voet- en fietspaden worden aangelegd;
- Groenvoorzieningen, watergangen, speelplekken worden aangelegd.

Dit proces van grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en grondverkoop wordt ook wel grondexploitatie genoemd.

Bij **grondexploitatiekosten** gaat het over de kosten van de verandering (ontwikkeling) van de functies van een gebied naar andere functies in dat gebied, zoals de verandering naar (ontwikkeling van) een woon- of werklocatie.

Die ontwikkeling kan plaatsvinden in zogenaamde uitleglocaties, meestal agrarisch gebied, of in binnenstedelijke locaties. Dan gaat het soms om de ontwikkeling van braakliggende gebieden (inbreidingslocaties) maar vaker over de herontwikkeling of transformatie van gebieden met bestaande bebouwing. Voor zulke (her)ontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt in enerzijds de exploitatie van de grond en anderzijds de exploitatie van het vastgoed, de bouw- of vastgoedexploitatie.

Het is van belang dat al die kosten, die in dit proces worden gemaakt, worden verhaald op die partijen die ook de verkoopopbrengsten van bouwrijpe grond kunnen ontvangen. We noemen dat kostenverhaal. De term kostenverhaal wordt ook wel breder gebruikt, bijvoorbeeld voor het verhalen van de kosten van bodemsanering op de veroorzaker van een bodemvervuiling. Maar hier gaat het over het verhalen van grondexploitatiekosten.

Het is van belang dat die kosten rechtvaardig worden verdeeld. De wetgever heeft daar een regeling voor vastgesteld. Daartoe is een **kostensoortenlijst** opgenomen. De betreffende kostensoorten zijn opgenomen in bijlage 2.

Kostenverhaal is verplicht voor zaken van deze kostensoortenlijst. De kosten worden verhaald op degenen die (ver)bouwmogelijkheden krijgen en realiseren. Die plicht geldt bij bepaalde planologische besluiten.

Kostenverhaal kan voorafgaand aan zo'n planologisch besluit worden verzekerd door het sluiten van een **anterieure overeenkomst** of door gemeentelijke gronduitgifte. Met een anterieure overeenkomst wordt bedoeld een overeenkomst die is gesloten voordat het planologisch besluit wordt genomen. Wordt het kostenverhaal niet anterieur of via gemeentelijke gronduitgifte verzekerd dan moet er een publiekrechtelijke basis worden gelegd voor kostenverhaal. Het publiekrechtelijke kostenverhaal vindt zijn basis in het omgevingsplan. Daartoe wordt in het omgevingsplan een **kostenverhaalsregel** opgenomen. De inhoud van die regel vormt de basis voor de berekening van de hoogte van de kostenverhaalsbijdrage.

Naast de kostenverhaalsregeling kent de Omgevingswet ook een regeling voor financiële bijdragen voor de ontwikkeling van gebieden. Ook daarvoor geldt dat er een privaatrechtelijke route is (via een anterieure overeenkomst) en een publiekrechtelijke route (een afdwingbare regel voor de betaling van een financiële bijdrage in het omgevingsplan). Zie daarover verder paragraaf 1.3 van deze bijlage.

1.2 De kostenverhaalsregeling

Wat hierna over de kostenverhaalsregeling wordt toegelicht geldt voor de publiekrechtelijke route, tenzij anders vermeld.

Verschillen kostenverhaalsregeling Wro en Omgevingswet

Onder de Omgevingswet zijn diverse elementen van de kostenverhaalsregeling anders dan onder de Wro. Voor het aangeven van de werking van de kostenverhaalsregeling in een Nota kostenverhaal en financiële bijdragen is het niet nodig alle veranderingen te benoemen. Volstaan wordt met de volgende:

- De figuur van het exploitatieplan is vervangen door het opnemen van een kostenverhaalsregel in het omgevingsplan of in de vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Het opleggen van een kostenverhaalsbijdrage via een betalingsvoorschrift in de omgevingsvergunning voor het bouwen is vervangen door het opleggen van een kostenverhaalsbijdrage in een **kostenverhaalsbeschikking**. Een partij die van de bouw mogelijkheden gebruik wil maken moet, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen, afzonderlijk zo'n beschikking aanvragen. Zolang de bijdrage niet betaald is mag de bouwactiviteit niet starten. De gemeente mag, als uitzondering daarop, weliswaar een betalingsregeling bieden, maar dan moet ze een garantstelling eisen.
- De Wro kent, met het exploitatieplan, één publiekrechtelijk model voor kostenverhaal. De Ow kent twee modellen voor publiekrechtelijk kostenverhaal, namelijk een model dat past bij integrale ontwikkelingen en een model dat past bij organische ontwikkelingen. De verschillen tussen een integrale en een organische ontwikkeling zijn kortgezegd de volgende:
 - * bij een integrale ontwikkeling bepaalt de gemeente welke functies er komen en bepaalt de gemeente wat het eindbeeld moet worden van de ontwikkellocatie (met name ook wat de openbare ruimte betreft). De gemeente bepaalt ook binnen welke periode zij de nieuwe functies gerealiseerd wil zien;
 - * bij een organische ontwikkeling maakt de gemeente meerdere functies mogelijk en is de keus daartussen aan de eigenaar. De gemeente hanteert geen eindbeeld, omdat de ene keus van de eigenaren tot een ander eindbeeld kan leiden dan de andere keus. Dat werkt door in de manier waarop de openbare ruimte kan worden ingericht. De gemeente bepaalt niet binnen welke periode zij de nieuwe functies gerealiseerd wil zien; sterker, zij stuurt niet op realisatie. Vrijheid voor de eigenaren betekent ook dat zij er voor kunnen kiezen de huidige functies te laten voortbestaan.

- Dergelijke vrijheden bij organische ontwikkeling leiden tot allerlei onzekerheden als het gaat om het ramen van de kosten en de opbrengsten van de gebiedsontwikkeling. De wetgever heeft daarom een kostenverhaalsmodel voor integrale ontwikkelingen en een kostenverhaalsmodel voor organische ontwikkelingen in de Omgevingswet opgenomen. Het model voor integrale ontwikkelingen wordt het model **met tijdvak** genoemd; het model voor organische ontwikkelingen wordt het model **zonder tijdvak** genoemd. Het model met tijdvak is geënt op de principes voor een exploitatieplan zoals bekend uit de Wro. Tussen beide modellen bestaan allerlei formele verschillen. De meest opvallende zijn:
 - * **Publieke kosten** versus **kavelkosten**: met toepassing van het organische model worden alleen publieke kosten verhaald; met toepassing van het integrale model worden zowel publieke kosten als kavelkosten verhaald. Dit zijn geen wetstermen, maar werktermen voor de praktijk. Met publieke kosten wordt met name bedoeld op ambtelijke kosten (plankosten) en op kosten van openbare voorzieningen.² Met kavelkosten wordt met name bedoeld op de inbrengwaarden en kosten van het bouwrijp maken³ van uitgeefbare delen van een ontwikkellocatie.
 - * Manier van kostenbepaling. Het organische model is ontworpen om ook kosten te kunnen verhalen bij de onzekerheden die eigen zijn aan organische gebiedsontwikkelingen. Dat betekent dat er geen opbrengsten hoeven te worden geraamd (wat wel moet in het integrale model) en dat de kosten op een grofmaziger manier mogen worden bepaald als in het integrale model.
 - * **Macro-aftopping** versus **waardevermeerderingstoets**. Ook dit zijn geen wetstermen, maar werktermen voor de praktijk. Beiden vormen een soort toets voor de vraag of een uitgeefbare gronden in financieel opzicht de kostenverhaalsbijdrage kunnen dragen.

De macro-aftopping moet worden toegepast bij het integrale model. Dan wordt van het gehele kostenverhaalsgebied gezien wat het totaalniveau is van de geraamde grondopbrengsten en van de geraamde kosten. Zijn er meer kosten dan opbrengsten, dan wordt het kostenverhaal afgetoet op het niveau van de opbrengsten. Het tekort komt voor rekening van de gemeente.

De waardevermeerderingstoets moet worden toegepast bij het organische model. Die werkt niet op het niveau van het gehele kostenverhaalsgebied, maar op het niveau van de locatie waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd. Als zo'n beschikking wordt aangevraagd voor een deel van het kostenverhaalsgebied, moet worden gezien wat de opbrengstwaarde van dat gebiedsdeel is. Daarop worden in mindering gebracht de kosten van inbrengwaarden (waaronder ook de kosten om dat deelgebied bouwrijp te maken). Het saldo wordt de waardevermeerdering genoemd. Als dat saldo te klein is om de berekende kostenverhaalsbijdrage te voldoen, dan is het tekort voor rekening van de gemeente.

Overeenkomsten kostenverhaalsregeling Wro en Omgevingswet

Er zijn ook allerlei overeenkomsten tussen de voormalige grondexploitatieregeling van de Wro en de huidige kostenverhaalsregeling van de Omgevingswet. Ook hier wordt volstaan met het aangeven van de belangrijkste punten:

- Als er een anterieure overeenkomst is gesloten worden kosten verhaald op basis van die overeenkomst en niet op basis van een exploitatieplan of kostenverhaalsregel in het omgevingsplan.

² Onder openbare voorzieningen vallen bijvoorbeeld zoals wegen en paden, parkeerplaatsen, riolering, groen, waterberging, verlichting, speelplekken. Zowel de kosten van aanleg c.q. aanpassing als de verwerving van de ondergrond zijn verhaalbare kostenposten.

³ Bij bouwrijp maken van uitgeefbare delen valt bijvoorbeeld te denken aan de sloop van opstallen, verwijdering van obstakels, kavels en leidingen, dempen van sloten, sanering van bodem- of grondwaterverontreiniging, ophogen, egaliseren, verbetering van drainage.

- De kostensoortenlijst blijft in grote lijnen hetzelfde. De indeling is wel anders, mede vanwege de introductie van het organische model van kostenverhaal. Om die reden kent de kostensoortenlijst een deel A (voor het organische en het integrale model) en een deel B (alleen voor het integrale model). Deze lijsten zijn opgenomen in bijlage 2.
- Het type bouwmogelijkheden waarvoor een kostenverhaalsplicht geldt blijft gelijk.⁴ Onder de Wro worden ze **aangewezen bouwplannen** genoemd en onder de Omgevingswet **aangewezen bouwactiviteiten**. Ze zijn opgesomd in het Omgevingsbesluit en opgenomen in bijlage 3 bij deze nota. De gronden waar zulke bouwactiviteiten planologisch mogelijk worden gemaakt, worden hierna ook wel kostendragers genoemd.
- De verhaalbare kosten worden toegerekend naar rato van de verschillen in het opbrengend vermogen van bouwrijpe gronden. Dat betekent bijvoorbeeld dat aan gronden voor sociale huurwoningen een (beduidend) lagere kostenverhaalsbijdrage wordt toegerekend dan aan gronden waar vrije sectorwoningen mogen worden gebouwd.
- Voor het verhalen van de kosten gelden de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit ('**de PTP-criteria**'). Dat betekent:
 - * De verhaalbare kosten worden toegerekend als ze profijt hebben voor de betreffende gebiedsontwikkelingen en daarvoor (mede) worden gemaakt;
 - * Als ook andere gebieden er profijt van hebben dan worden de kosten aan de betreffende gebiedsontwikkelingen proportioneel toegerekend, dat wil zeggen naar de mate waarin ze er profijt van hebben;
 - * Als andere gebieden ook profijt hebben wordt met een praktijkterm gesproken over **bovenwijkse kosten**. Als er profijt is voor gebieden met bestaande bebouwing, kan het deel dat daaraan wordt toegerekend niet meer feitelijk worden verhaald op basis van de kostenverhaalsregeling. De gemeente moet voor dat deel naar andere dekking zoeken.
- Aan het eind van de exploitatie van de gebiedsontwikkeling volgt een herberekening op basis van de werkelijk gemaakte kosten; dit met het oog op een eindafrekening. Als dan blijkt dat er bij de kostenverhaalsbeschikking een te hoog bedrag in rekening is gebracht, volgt er een terugbetaling aan de houder van die beschikking, na aftrek van 5%.

1.3 De regeling over financiële bijdragen

De regeling van de Wro

In de grondexploitatieregeling van de Wro was de mogelijkheid opgenomen om in anterieure overeenkomsten afspraken te maken over **financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen**. Dit was geregeld in artikel 6.24 lid 1 Wro. De gemeente kon zo'n bijdrage overeenkomen als die gebaseerd was op een structuurvisie. Het gaat daarbij om bovenplanse verevening. Bovenplanse verevening heeft betrekking op:

- Het bijdragen van winstgevend locaties aan de onrendabele top van ontwikkeling of herstructurering van andere gebieden in de gemeente of de regio;
- Het bijdragen aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen (in een ander gebied dan de ontwikkellocatie).

Deze twee componenten vormden dus de ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor de gemeente bijdragen kon bedingen in anterieure overeenkomsten.

Daarnaast kende de Wro in artikel 6.13 lid 7 de mogelijkheid om in een exploitatieplan een **fondsbijdrage** op te nemen voor **bovenplanse kosten**. Het betreft hier bijdragen in de tekorten van gebiedsontwikkelingsprojecten door gebiedsontwikkelingsprojecten met financiële overschotten.

⁴ Op één onderdeel is een verduidelijking gegeven.

Zoals met alle toe te rekenen kostenposten in een exploitatieplan golden ook hier de PTP-criteria. Dit onderdeel werd zelden of nooit toegepast in de praktijk.

De regeling van de Omgevingswet

In de Omgevingswet keert een gelijkwaardig onderdeel terug voor de financiële bijdrage als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro. Artikel 13.22 Omgevingswet bepaalt dat de gemeente in anterieure overeenkomsten financiële bijdragen voor de ontwikkeling van gebieden kan overeenkomen. Er moet dan sprake zijn van een samenhang, te benoemen in de omgevingsvisie of in een programma. Doel en strekking van dit artikel zijn volgens de wetsgeschiedenis dezelfde als die van artikel 6.24 lid 1 over financiële bijdragen. Het gaat dus om dezelfde twee componenten.

In de Omgevingswet is geen gelijkwaardig artikel teruggekeerd voor artikel 6.13 lid 7 Wro. Het verevenen van tekortprojecten met overschotprojecten kan dus niet meer via de publiekrechtelijke route. Wel geldt artikel 13.23 op basis waarvan voor een zestal categorieën van ontwikkelingen regels over afdwingbare financiële bijdragen in het omgevingsplan⁵ kunnen worden opgenomen. Die categorieën zijn opgesomd in artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit (opgenomen in bijlage 4).

Samengevat gaat het bij deze zes categorieën om:

- a. Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied;
- b. Aanleg of wijziging van natuurgebieden;
- c. Aanleg van infrastructuur;
- d. Aanleg van recreatievoorzieningen;
- e. Compensatie van een tekort aan sociale huur- of -koopwoningen;
- f. Stedelijke herstructurering.

Eén daarvan (onderdeel e) is de compensatie voor sociale woningbouw. In dat opzicht lijkt artikel 13.23 enigszins op artikel 6.13 lid 7 Wro. Veel gemeenten hanteren een beleidsnorm voor het aandeel sociale woningbouw, een algemeen percentage ten opzichte van de andere prijs categorieën. De praktijk laat zien dat het niet op elke ontwikkellocatie mogelijk of wenselijk is dat percentage te hanteren. Wanneer de gemeente op een ontwikkellocatie een lager percentage sociale huurwoningen zou toelaten dan volgens de gemeentelijke beleidsnorm dan is de gemeente, met de regeling van artikel 13.23, bevoegd voor die ontwikkellocatie een bedrag aan financiële compensatie op te leggen. Die is ervoor bedoeld om op andere ontwikkellocaties het compenserende aandeel sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Dat mag voor zover de gemeente voor die compenserende deelgebieden een tekort op de grondexploitatie of op het kostenverhaal ervan gaat oplopen.

De andere vijf van de zes categorieën betreffen een aantal ongelijksoortige zaken. Wanneer bepaalde investeringen, die de gemeente wil doen, niet geschaard kunnen worden onder de zaken van de kostensoortenlijst, dan zou bezien kunnen worden of die zaken wel geschaard kunnen worden onder één van die zes categorieën financiële bijdragen.

De elementen waarvoor de gemeente privaatrechtelijk of publiekrechtelijk een financiële bijdrage kan verkrijgen worden hierna ook wel kostenvragers genoemd. De gronden waar de gemeente (met planologische besluiten) bouwactiviteiten mogelijk wil maken die in aanmerking komen voor het doen van een financiële bijdrage worden hierna kostendragers genoemd.

Een belangrijk aandachtspunt is dat de publiekrechtelijke toepassing minder mogelijkheden kent dan de privaatrechtelijke toepassing.

Voor de privaatrechtelijke toepassing heeft de wetgever het mogelijk gemaakt dat er meer kostendragers zijn dan alleen de aangewezen bouwactiviteiten van artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Want artikel 8.20 Omgevingsbesluit voegt er een aantal bouw- en ook gebruiksactiviteiten aan toe. Daardoor wordt het bijvoorbeeld mogelijk om ook velden met zonnepanelen aan te merken als kostendrager. Voor de publiekrechtelijke toepassing geldt de toevoeging van artikel 8.20

⁵ Zo'n regel over een afdwingbare financiële bijdrage kan alleen in het omgevingsplan worden opgenomen, niet in een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Omgevingsbesluit niet. Daar worden de kostendragers beperkt tot de aangewezen bouwactiviteiten van artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De lijst van artikel 8.20 is opgenomen als bijlage 5.

Samenhang benoemen

Om via de publiekrechtelijke route financiële bijdragen te kunnen verkrijgen moet de functionele samenhang worden onderbouwd tussen de kostendragers en de kostenvragers.

Voor de privaatrechtelijke toepassing geldt dat de samenhang tussen kostenvragers en kostendragers moet worden benoemd in een omgevingsvisie of programma.

Bijdrage tot wat financieel haalbaar is

Voor de publiekrechtelijke toepassing geldt dat de hoogte van de financiële bijdrage wordt afgetopt tot een bedrag dat de locatie kan dragen. Het betreft dan de locatie waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd (artikel 13.23 lid 3 Omgevingswet).

Voor de privaatrechtelijke toepassing geldt dat in de omgevingsvisie c.q. het programma moet worden aangegeven dat de ontwikkeling van de kostendragende locatie financieel nog wel uitvoerbaar moet zijn met het bedingen van een bijdrage.⁶

PTP-criteria van toepassing?

Er is nog een ander aandachtspunt bij de publiekrechtelijke toepassing van financiële bijdragen. Voor deze financiële bijdragen gelden de PTP-criteria formeel niet. Zoals gezegd worden in artikel 8.21 Omgevingsbesluit een zestal categorieën (kostenvragers) geregeld waarvoor een bijdrage kan worden opgelegd in het omgevingsplan. Sommige daarvan kunnen worden beschouwd als een dubbeling ten opzichte van de zaken die op de kostensoortenlijst staan, zoals bijvoorbeeld wegen. De wetsgeschiedenis⁷ wijst uit dat, als voor een van deze categorieën ook kostenverhaal via afdeling 13.6 van de Ow (het reguliere kostenverhaal) mogelijk is, dit niet ook nog eens (aanvullend) via een financiële bijdrage kan plaatsvinden. Met andere woorden: als, met toepassing van de PTP-criteria, voor de verbreding van een weg de toerekening van 60% proportioneel is, kan de resterende 40% niet ook nog via een financiële bijdrage aan hetzelfde kostenverhaalsgebied worden opgelegd. Anders wordt het echter als de verbreding van die weg geen causaal verband heeft met het kostenverhaalsgebied. Als er dan echter wel een functionele samenhang⁸ is met dat kostenverhaalsgebied kan voor die kosten wel een financiële bijdrage worden opgenomen.

⁶ Volgens de Toelichting op Nota van Wijziging waarmee artikel 13.22 in de Awg werd opgenomen.

⁷ In de toelichting op van het besluit tot wijziging van het Omgevingsbesluit waarin artikel 8.21 aan het Omgevingsbesluit werd toegevoegd.

⁸ Een functionele samenhang is er (ook) als de kostendrager profijt heeft van de kostenvrager. Dat kan worden afgeleid uit de Toelichting op het ontwerpbesluit tot wijziging van het Ob waarin de artikelen 8.21 en 8.22 aan het Ob worden toegevoegd.

Bijlage 2: Kostensoortenlijst onder de Omgevingswet

Onder de Omgevingswet is de kostensoortenlijst gebaseerd op artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit. De kostensoortenlijst zelf is opgenomen als bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

CONCEPT

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak	
A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A2	De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
A3	De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
A4	Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
A5	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
A6	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
A7	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
A8	De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband

	houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen
B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

CONCEPT

Bijlage 3: Aangewezen bouwactiviteiten die kostenverhaalsplichtig zijn

De kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dat luidt als volgt:

Artikel 8.13 Omgevingsbesluit definieert een bouwactiviteit⁹ als volgt:

- 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 m² 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 woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, 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 m² bedraagt.

Als er sprake is van een bouwactiviteit in de zin van het Omgevingsbesluit, dan is de gemeente verplicht om kosten te verhalen. Slechts in een aantal specifieke gevallen kan de gemeente afwijken van het verplichte kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit¹⁰):

- d. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- e. er geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV¹¹ zijn; of
- f. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

⁹ Artikel 6.2.1 Bro definieert een bouwplan als:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- 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;
- 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; de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

¹⁰ Onder het regime van de Wro gelden de uitzonderingen van artikel 6.2.1a Bro:

- het totaal van de volgens de wet te verhalen kosten (plankosten, planschade, locatiegerichte kosten en bovenwijkse kosten) is minder dan € 10.000,-;
- er zijn geen verhaalbare kosten voor een vijftal aangewezen kostensoorten op de kostensoortenlijst. Dit betreft kosten van bodemsanering en grondwerkzaamheden, aanleg van voorzieningen, de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen, toerekenbare kosten buiten het exploitatiegebied en kosten die gemaakt worden voor exploitatie van toekomstige ontwikkeling van bouwplannen;
- de voornoemd verhaalbare kosten hebben uitsluitend betrekking op het aansluiten van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

¹¹ Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit betreft de zogeheten kostensoortenlijst.

Bijlage 4: Categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald op basis van het omgevingsplan

De categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald op basis van het omgevingsplan zijn opgenomen in artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit. Dat luidt als volgt:

Artikel 8.21 Omgevingsbesluit

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 vervoersnetwerken 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.

Bijlage 5: Activiteiten waarvoor financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen

Financiële bijdragen kunnen worden bedongen voor de kostendragers die opgesomd zijn in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, de bouwactiviteiten die in bijlage 4 zijn opgesomd. Daarnaast kunnen ze worden voor bedongen voor de activiteiten die in artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit zijn opgesomd. Artikel 8.20 Omgevingsbesluit luidt als volgt:

Artikel 8.20 Omgevingsbesluit

De activiteiten waarover in een overeenkomst bepalingen over financiële bijdragen kunnen worden opgenomen, bedoeld in artikel 13.22, eerste lid, van de wet, zijn:

- a. de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13;
- b. de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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
- c. andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - 1°. een 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°. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.