Programma kostenverhaal en financiële bijdragen Beesel 2025

Gemeente Beesel
Gewoon anders

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Beesel
Gewoon anders

Opdrachtnemer

GRONDGIDSEN

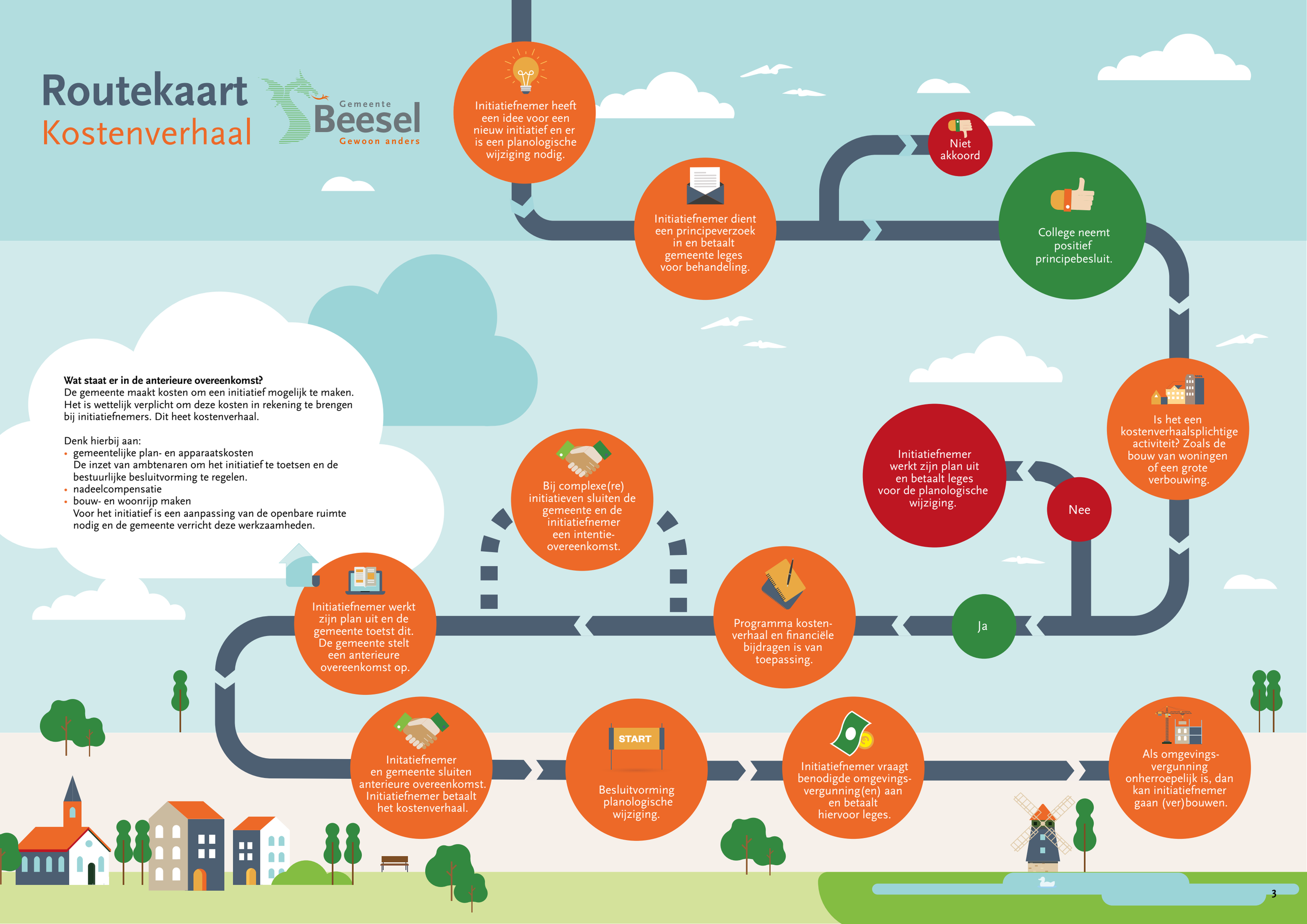
Niets uit deze publicatie, behoudens verwijzingen in ruimtelijke onderbouwingen, mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming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

Routekaart Kostenverhaal

Gemeente Beesel
Gewoon anders

Wat staat er in de anterieure overeenkomst?
De gemeente maakt kosten om een initiatief mogelijk te maken. Het is wettelijk verplicht om deze kosten in rekening te brengen bij initiatiefnemers. Dit heet kostenverhaal.

Denk hierbij aan:
- gemeentelijke plan- en apparaatskosten
  De inzet van ambtenaren om het initiatief te toetsen en de bestuurlijke besluitvorming te regelen.
- nadeelcompensatie
- bouw- en woonrijp maken
  Voor het initiatief is een aanpassing van de openbare ruimte nodig en de gemeente verricht deze werkzaamheden.



Inhoudsopgave

Routekaart		3
1.	Inleiding	6
2.	Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Beesel	8
3.	Uitvoering	16
Bijlage I	Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden	18
Bijlage II	Begrippen	22
Bijlage III	Kostensoorten bij kostenverhaal	25

Gemeente
Beesel
Gewoon anders

1 Inleiding

De gemeente faciliteert initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. De gemeente maakt kosten voor deze initiatieven. Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 (hierna: Programma) laat zien hoe die kosten worden verdeeld en wat dit voor initiatiefnemers betekent.

Waarom dit programma?

De gemeente moet kosten doorberekenen aan initiatiefnemers. Denk hierbij aan projectontwikkelaars en grondeigenaren. Dit heet kostenverhaal. Daarnaast investeert de gemeente in de verbetering van de leefomgeving. Hier hebben initiatieven ook profijt van. De gemeente mag hiervoor een bijdrage vragen. Dit staat in de Omgevingswet (hierna: Ow). Dit programma legt kort en duidelijk uit waarom en hoe dit gebeurt, en hoe we samen hiermee de leefomgeving verbeteren.

Voor wie is dit programma?

Dit Programma is bedoeld voor initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. Een bouwplan is nieuw als het niet past binnen het huidige omgevingsplan. Bijvoorbeeld de bouw van een of meerdere woningen of andere gebouwen. Is er geen wijziging of afwijking van het omgevingsplan nodig? Dan zijn kostenverhaal en financiële bijdragen niet aan de orde en past de gemeente de legesverordening toe.

Wat heeft een initiatiefnemer eraan?

In het Programma staat welke kosten en financiële bijdragen de gemeente verhaald. Zo kunnen initiatiefnemers weten wat ze kunnen verwachten van de gemeente en wat de gemeente van initiatiefnemers verwacht.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Beesel
Hoe verhaalt de gemeente haar kosten en hoe is het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?

Hoofdstuk 3 Uitvoering
Governance; wat doet de raad en wat mag het college?

2

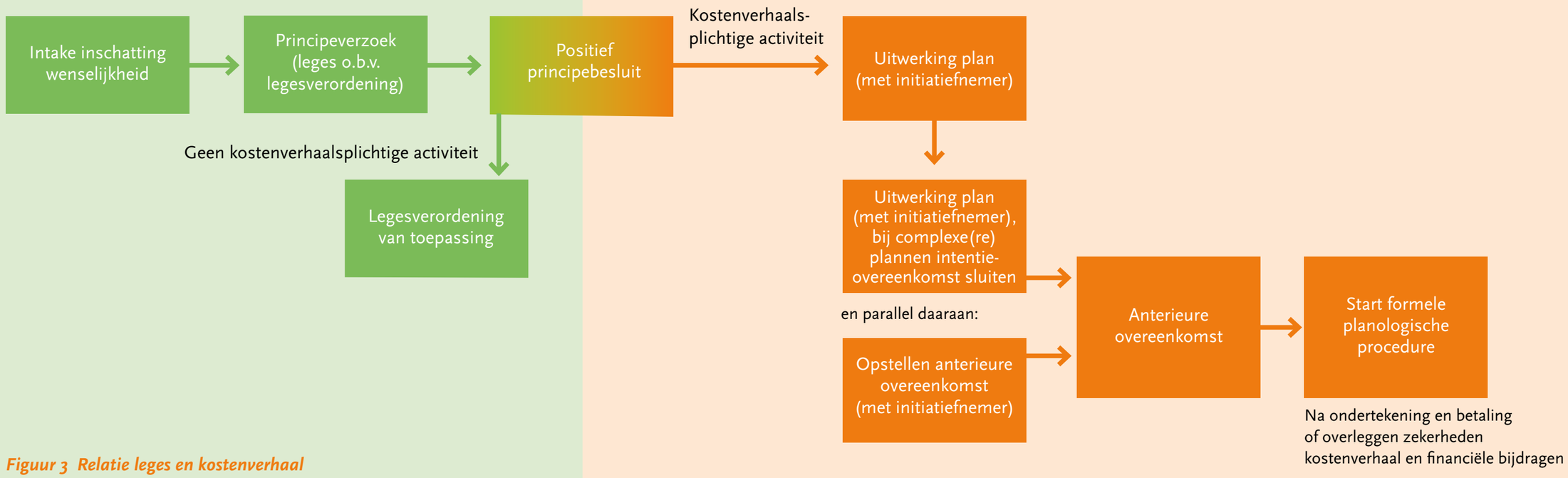
Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in Beesel

Hoofdstuk 2 van dit Programma beschrijft hoe de gemeente Beesel invulling geeft aan het kostenverhaal en financiële bijdragen. Wilt u meer lezen over het wettelijk kader? In bijlage I zijn de mogelijkheden die de Ow geeft verder uitgewerkt.

Contractering

Als een initiatiefnemer wil bouwen of verbouwen, maar dit past niet binnen het omgevingsplan dan kan hij een principeverzoek indienen. Het initiatief wordt bekeken en er wordt een inschatting gemaakt of het initiatief wenselijk is.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en het initiatief haalbaar is, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Voor complexe(re) initiatieven kan de gemeente eerst een intentieovereenkomst sluiten. In de intentieovereenkomst staan afspraken over de haalbaarheidsfase, bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase. In de anterieure overeenkomst staan de afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Pas nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, wordt de juridisch-planologische procedure voor bestuurlijke besluitvorming voorgelegd.



Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

Het uitgangspunt is dat gemeente Beesel met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. Daarmee wordt het kostenverhaal via publiekrechtelijke weg voorkomen en is vooraf voor alle partijen duidelijkheid.

Als de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en de gemeente de juridisch-planologische procedure toch wil starten om de kostenverhaalsplichtige activiteit mogelijk te maken, dan borgt de gemeente het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan, of kostenverhaalsvoorschriften bij de BOPA. Indien nodig kan de gemeente de onderbouwing van de financiële bijdragen in het omgevingsplan of de BOPA nader onderbouwen in aanvulling op dit programma.

Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren, vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In de basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen moet voldoen[1]. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie voor de aanleg van het toekomstige openbare gebied wanneer zij dit zelf realiseert en voor de nadeelcompensatie.

De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod[2].

1) Artikel 13.13 lid 2 Ow
2) Artikel 13.12 Ow

Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

Het kostenverhaal en financiële bijdragen in gemeente Beesel ziet er schematisch als volgt uit:

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Kostenverhaal (wettelijk verplicht)	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Voor kleine bouwactiviteiten[3] en woningbouwactiviteiten tot en met tien woningen waarbij geen aanpassing van de openbare ruimte nodig is, hanteert de gemeente vaste bedragen. Voor de overige initiatieven en bij initiatieven waar een aanpassing van de openbare nodig is, bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenscan[4].
	Inbrengwaarde gemeentelijke gronden	Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de inbrengwaarde van de grond in rekening.
	Bouw- en woonrijp maken	Als de gemeente kosten maakt dan worden deze volledig doorbelast aan de initiatiefnemer.
	Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen, waaronder de voorbereiding, toezicht en directievoering van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers.
	Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door.
	Nadeelcompensatie (planschade)	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie en de proceskosten behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
	Gemeentelijk kwaliteitsmenu	Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zelf de benodigde fysieke kwaliteitsverbetering realiseert op de locatie of in de nabijheid hiervan. Als dit niet mogelijk is dan is een financiële kwaliteitsbijdrage aan de orde. Dit is een storting in het fonds van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (LOP-fonds). De hoogte van het bedrag blijkt uit het gemeentelijk kwaliteitsmenu en is afhankelijk van de te realiseren ontwikkeling.
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk.
Financiële bijdragen (bevoegdheid)	Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren	Nu (nog) niet aan de orde.
	Verevening sociale woningbouw	Niet van toepassing.

3) Artikel 13.5 Or

4) Bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or

Hoofdregel en afwijking

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuwe kostenverhaalsplichtige activiteit haar kosten verhaalt.

Het college kan in uitzonderlijke situaties afwijken van de hoofdregel. Dit kan als een initiatief voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van bijvoorbeeld een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur[5] kan aantonen dat een activiteit financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties haar kosten niet of deels verhaalt en een lagere of geen financiële bijdragen verhaalt. Daarmee neemt de gemeente de kosten die niet verhaald worden voor haar rekening. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd besluit van het college. Als het college geen budget heeft dan is een raadsbesluit nodig in verband met het budgetrecht.

Kostenverhaal

Per kostenverhaalsplichtige activiteit bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer. De bijhorende kostensoorten staan in bijlage II. Veel voorkomende situaties worden hieronder beschreven.

5) De taxateur is gecertificeerd bij en geregistreerd in het register van het NRVT
6) artikel 13.5 Or
7) Bijlage XXXIV en bijlage XXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or
8) artikel 8.17 Ob
9) artikel 15.21 tot en met 15.24 Ow
10) bijlage IV (kostensoorten A8), Ob
11) bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

Voor kleine bouwactiviteiten[6] hanteert het college vaste bedragen. Voor woningbouwinitiatieven tot en met 10 woningen stelt het college ook vaste bedragen vast. Hierbij geldt dat voor deze initiatieven geen aanpassing van de openbare ruimte nodig zijn. Mochten er wel aanpassingen noodzakelijk zijn of een complexe stedenbouwkundige inpassing aan de orde zijn, dan berekent de gemeente de plan- en apparaatskosten met de plankostenscan.

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente met de plankostenscan[7]. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met de kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de uitkomst geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, vergoedt de initiatiefnemer aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, brengt de gemeente uiteraard niet in rekening aan de initiatiefnemer.

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

Inbrengwaarde gemeentelijke gronden

Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de inbrengwaarde[8] van de grond in rekening, waarbij de huidige marktwaarde het uitgangspunt is. Indien de gemeente kostenverhaalsregels opstelt dienen alle gronden gewaardeerd te worden op basis van een raming van de huidige waarde[9] of de WOZ-waarde. Na aanleg van de openbare ruimte neemt de gemeente het openbaar gebied voor € 1,- over van de initiatiefnemer.

Bouw- en woonrijp maken[10] en bovenwijkse voorzieningen

Per kostenverhaalsgebied wordt bepaald of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken[11] in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag voor de investering op basis van kengetallen of een besteksraming. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Ook de voorbereidingskosten en het toezicht en directievoering op de werkzaamheden worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Als de initiatiefnemer de openbare ruimte zelf aanlegt dan vraagt de gemeente een zekerheidstelling in de vorm van een bankgarantie.

Het kan voorkomen dat meerdere kostenverhaalsgebieden profijt hebben van de werken, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. De gemeente zal op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van de werken toerekenen aan de kostenverhaalsgebieden en verhalen op de initiatiefnemer.

Parkeren
De gemeente hanteert parkeernormen bij nieuwe activiteiten. Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is of bij een integrale gebiedsontwikkeling op gebiedsniveau wordt opgelost met bijvoorbeeld parkeergebouwen, dan is het college bevoegd om hiervan af te wijken. Het is aan de initiatiefnemer om schriftelijk aan te tonen dat het parkeren niet (geheel) op eigen terrein kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer dient een verzoek tot afwijking in bij de gemeente. Als de gemeente het verzoek tot afwijking honoreert, dan moeten de niet gerealiseerde parkeerplaatsen op eigen terrein gecompenseerd worden of afgewikkeld op het bestaande openbare gebied. Voor het verhalen van de kosten past de gemeente maatwerk toe op basis van redelijkheid en billijkheid. De kosten omvatten de aanlegkosten van de parkeerplaatsen, de voorbereiding, toezicht en uitvoering van de aanleg en inbrengwaarde of verwervingskosten van de grond. De hoogte en de methodiek op basis waarvan de bijdrage wordt bepaald is opgenomen in een afzonderlijke beleidsnotitie[12].

Onderzoeken[13]
Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming. Ook de kosten voor het beoordelen van de onderzoeken, al dan niet door de gemeente uit te voeren, worden aan de initiatiefnemer doorbelast.

Nadeelcompensatie[14]
De tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft een bankgarantie af voor de nadeelcompensatie. De hoogte van het bedrag van de bankgarantie wordt bepaald op basis van een risicoanalyse nadeelcompensatie en een inschatting van de procedurekosten voor de afhandeling van verzoeken voor nadeelcompensatie.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu
De gemeente staat onder voorwaarden nieuwe ruimtelijke initiatieven in het buitengebied toe. De gemeente stelt hierbij eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De gemeente heeft hiervoor de beleidsregel Gemeentelijk kwaliteitsmenu vastgesteld. De initiatiefnemer realiseert binnen het plangebied of in de nabijheid hiervan zelf de kwaliteitsverbetering. Dit noemen we kwaliteitsverbetering in natura. Voorbeelden hiervan zijn het slopen van (agrarische) bedrijfsgebouwen, het aanbrengen en versterken van landschapselementen, zoals houtwallen, bomenrijen en poelen. Bij voorkeur voert de initiatiefnemer zelf de kwaliteitsverbetering uit.
Kan een initiatiefnemer niet zelf de kwaliteitsverbetering waarmaken? Dan kan de initiatiefnemer de gemeente verzoeken een storting te doen in het fonds van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (LOP-fonds). De gemeente zorgt er dan voor dat de vereiste kwaliteitsverbetering op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd wordt. De basis voor de hoogte van de storting ligt vast in de structuurvisie Beesel en is op de volgende pagina weergegeven. Ook als de structuurvisie overgaat in de omgevingsvisie dan blijft het gemeentelijke kwaliteitsmenu van kracht.

12) Actueel beleid “Parkeerbijdrageregeling Beesel 2013”
13) Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob
14) Bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

Initiatief	Kwaliteitsbevorderende maatregelen	Kwaliteitsbijdrage	Besteding gemeentelijk kwaliteitsfonds
Nieuwe landgoederen	Sloop van bestaande opstallen Landschappelijke inpassing conform LOP 5 hectare natuur per 4 woningen.	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Gebiedseigen recreatie en toerisme	Sloop van bestaande opstallen Landschappelijke inpassing conform LOP Nieuw groen, 5 x verharde oppervlakken	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Niet gebiedseigen recreatie en toerisme	Sloop van bestaande opstallen Landschapsontwikkeling passend in omgeving zoals uitgewerkt in het LOP	€ 25,- per m² BVO	• Aanleg landschapselementen overeenkomstig het LOP; • Ecologische verbindingszone Meerlebroek – Maas; • Opwaarderen Laanstructuren overeenkomstig het LOP; • Verbeteren recreatieve verbindingen in de gemeente; • Ontwikkeling natuur en cultuurhistorie Leewen-de Weerd.
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	Sloop van bestaande opstallen Landschapsontwikkeling passend in omgeving zoals uitgewerkt in het LOP	Geen	
Uitbreiding glastuinbouw	Sloop glasopstanden 1:2 Landschapsontwikkeling passend in omgeving zoals uitgewerkt in het LOP	Indien aanwezig: regiofonds	
Uitbreiding projectmatige bedrijventerreinen	Sloop van bestaande opstallen Landschapsontwikkeling passend in omgeving zoals uitgewerkt in het LOP	€ 5,- per m² bestemd bedrijventerrein	
Uitbreiding solitaire bedrijven	Sloop van bestaande opstallen Landschapsontwikkeling passend in omgeving zoals uitgewerkt in het LOP	€ 50,- per m² uitbreiding bestemd bedrijventerrein	
Nieuwe (solitaire) woningen	Sloop van bestaande opstallen Landschapsontwikkeling passend in omgeving zoals uitgewerkt in het LOP	€ 160,- per m2 grond en/of € 125,- per m² BVO indien gestapelde bouw	
Projectmatige woningbouw in uitleggebieden	Sloop van bestaande opstallen Landschapsontwikkeling passend in omgeving zoals uitgewerkt in het LOP	€ 5,- per m² grond en/of € 25,- per m² BVO indien gestapelde bouw	
Overige (gebouwde) functies	Sloop van bestaande opstallen Landschapsontwikkeling passend in omgeving zoals uitgewerkt in het LOP	In lijn met bovenstaande	

Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing
Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Maakt de gemeente deze kosten? Dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer op basis van werkelijk gemaakte kosten of indien van toepassing de legesverordening. Voorbeelden zijn het slopen van opstallen, bodemsanering en de aanleg van een collectief warmtesysteem waar de gemeente een bijdrage aansluitkosten (BAK) voor vraagt.

Financiële bijdragen

Investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren
De gemeente kan gebruik maken van de bevoegdheid om financiële bijdragen te verhalen. Hiervoor is het nodig om de investeringen in de fysieke leefomgeving in kaart te brengen. Wanneer er een goed beeld is van de investeringsopgave, kan de gemeente overwegen van deze bevoegdheid gebruik te maken. De gemeente neemt dit punt mee bij het opstellen van de Omgevingsvisie. Financiële bijdragen zijn nu niet aan de orde.

Financiële bijdragen verevening sociale woningbouw
De gemeente maakt geen gebruik van de mogelijkheid om te werken met een financiële bijdragen voor een evenwichtige woningvoorraad.

Hertog Jan
Invite

3

Uitvoering

Dit hoofdstuk schetst de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van het Programma.

Omschrijving	Rol van het college	Rol van de raad
Programma	Voordragen	Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal zoals beschreven in het Programma	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet	Vaststellen	Vaststellen *Als het college hiervoor geen budget heeft*

Bijlagen

BIJLAGE I

Kostenverhaal en financiële bijdragen:
verplichtingen en bevoegdheden

Deze bijlage beschrijft de verplichtingen en bevoegdheden die de gemeente heeft. In het hoofdstuk 2 staat de toepassing in de gemeente beschreven.

Wettelijk kader
Het Programma is geschreven op basis van de huidige wetgeving. De wettelijke basis ligt in de Ow. In het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) en in de Omgevingsregeling (hierna: Or) is dit nader uitgewerkt.

Kostenverhaalsplichtige activiteit
Denk hierbij aan de bouw van een of meerdere woningen, de bouw van een ander gebouw of een grotere verbouwing of transformatie. In bijlage I wordt dit uitgebreider beschreven.

Kostenverhaalsplicht en verbod[15]
Gemeenten zijn verplicht om bij kostenverhaalsplichtige activiteiten[16] kosten[17] te verhalen. Hierbij geldt dat de (toerekenbare) verhaalbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

Het kostenverhaal is verbonden aan het mogelijk maken van de kostenverhaalsplichtige activiteit in het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Als hiervan geen sprake is dan is het kostenverhaal ook niet aan de orde.

Een gemeente is bevoegd en heeft daarmee de keuze om kosten niet te verhalen[18] als:
1. Er minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is.
2. Er geen verhaalbare kosten[19] zijn. Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte.
3. De verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod om de activiteit te verrichten; een bouwverbod of verbod om de activiteit te verrichten. In een anterieure overeenkomst kunnen de gemeente en een initiatiefnemer overeenkomen dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt. Een voorwaarde hierbij is dat de initiatiefnemer aanvullende zekerheden voor betaling overlegt.

Financiële bijdragen[20]
Een gemeente heeft de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en te verhalen bij kostenverhaalsplichtige activiteiten. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke keuze. Financiële bijdragen kan de gemeente afdwingen. Hierbij gelden wel wettelijke kaders. Deze worden hieronder beschreven. Voor andere activiteiten, de zogenaamde verruimde activiteiten[21], kan de gemeente op basis van vrijwilligheid afspraken maken over een financiële bijdrage.

De financiële bijdragen hebben betrekking op:

1. **Ontwikkelingen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren**

   Dit zijn investeringen gericht op:
   - het verbeteren van het landschap;
   - de aanleg en bescherming van natuur;
   - de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
   - de aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
   - stedelijke herstructurering waaronder het slopen van woningen en het aanpassen van wegen.

15) Afdeling 13.6 Ow
16) Artikel 8.13 Ob
17) Artikel 8.15 Ob
18) Artikel 8.14 Ob
19) Als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob
20) Afdeling 13.7 Ow en artikel 8.21 Ob
21) Artikel 8.20 sub b en c Ob

Bij een omgevingsplanwijziging kan de gemeente financiële bijdragen publiekrechtelijk afdwingen. Het is daarbij verplicht om in de omgevingsvisie, een omgevingsprogramma of het omgevingsplan de functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor de financiële bijdragen worden gevraagd en de activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie. De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen.

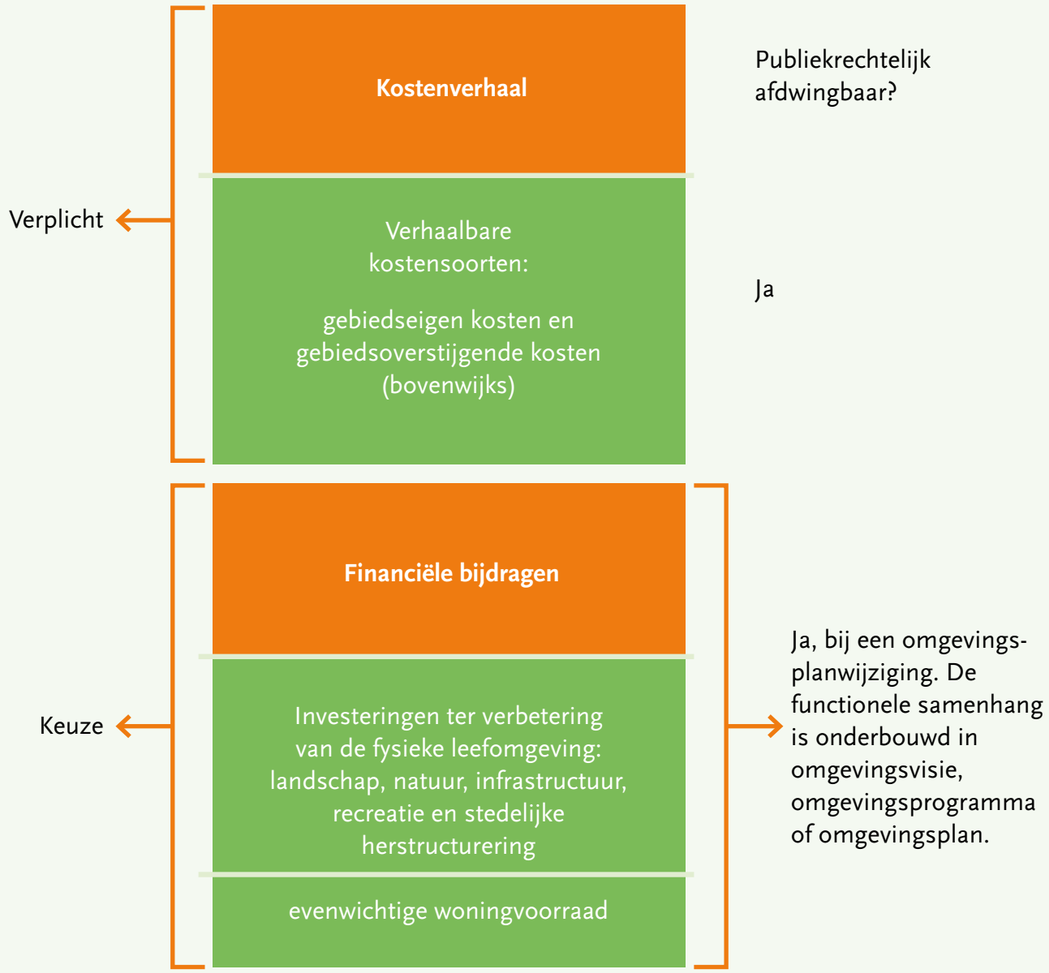
2. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad betekent dat er voldoende sociale huur- en/of sociale koopwoningen toegevoegd worden. Een initiatief dat minder sociale huur- en/of koopwoningen realiseert dan in het woonbeleid vastligt, betaalt de financiële bijdragen zodat deze woningen op een andere locatie (hierna: compensatielocatie) extra gebouwd kunnen worden.

Om de financiële bijdragen voor woningbouw publiekrechtelijk af te dwingen, zijn de onderstaande drie uitgangspunten van toepassing:

1. De financiële bijdragen dienen om voldoende sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen te realiseren.
2. De beoogde compensatielocatie(s) is/zijn opgenomen in het omgevingsplan of een programma.
3. Het realiseren van de sociale huur- of koopwoningen leidt tot een (groter) financieel tekort op de grondexploitatie van de compensatielocatie(s).

Het wettelijke kader van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn schematisch in het naaststaande figuur weergegeven.



Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

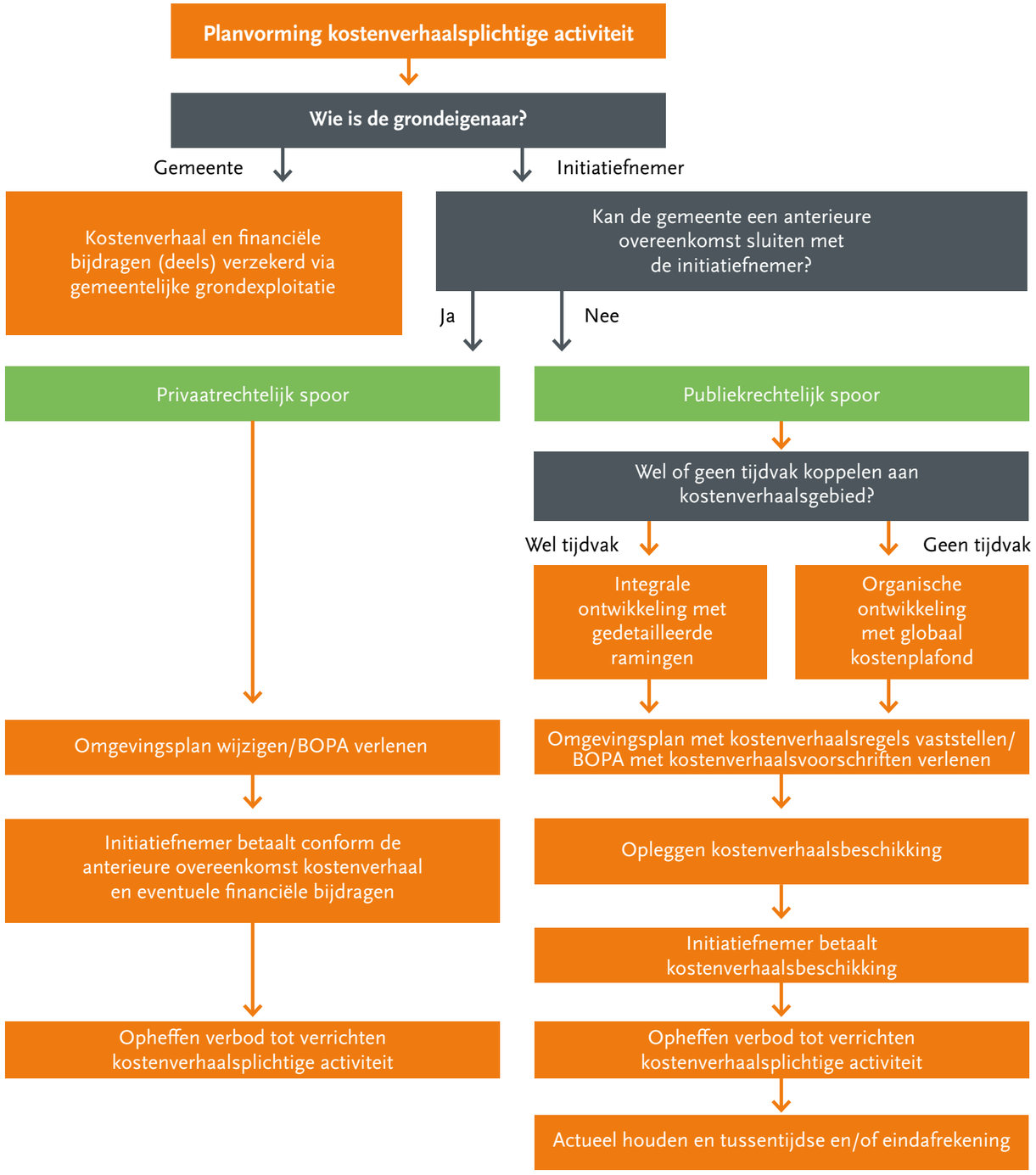
Een gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op initiatiefnemers, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor.

Privaatrechtelijk spoor

Een gemeente kan privaatrechtelijke afspraken maken met een initiatiefnemer over de kostenverhaalsplichtige activiteit. Het maken van privaatrechtelijke afspraken wordt ook wel het anterieure spoor genoemd. De afspraken gaan over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst ondertekenen de gemeente en de initiatiefnemer voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of de BOPA) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is vrijwillig en vormvrij voor beide partijen. Dit geeft de gemeente en de initiatiefnemer ruimte om maatwerk toe te passen. De mogelijkheden voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn bij het privaatrechtelijke spoor ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor (hierna omschreven). Hierbij gelden wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het kostenverhaal moet redelijk en billijk zijn. In een Programma kan een gemeente de kaders voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen vastleggen. Dit is transparant en geeft initiatiefnemers duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen.

Gemeenten mogen geen baatafroming plegen, dus de verkregen exploitatiebijdragen (de bijdragen voor het kostenverhaal) en financiële bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een Programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafroming uit.

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst kan een gemeente een intentieovereenkomst sluiten. De intentieovereenkomst gaat in op de afspraken voor de haalbaarheidsfase, bijvoorbeeld de verdeling van werkzaamheden (wat doet de initiatiefnemer en wat doet de gemeente?), de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase.



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

Publiekrechtelijk spoor

Kan de gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst? En wil zij de planologische wijziging van een kostenverhaalsplichtige activiteit toch in procedure brengen? Dan is de gemeente verplicht om het kostenverhaal publiekrechtelijk te borgen. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij een BOPA. Deze regels of voorschriften schrijven voor welke kosten de initiatiefnemer moet betalen en op welke manier deze worden berekend. Het kostenverhaal is publiekrechtelijk afdwingbaar. Bij een wijziging van het omgevingsplan kan een gemeente ook financiële bijdragen publiekrechtelijk afdwingen. Hierbij is het verplicht om de functionele samenhang aan te tonen in de omgevingsvisie, een omgevingsprogramma of het omgevingsplan.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de wet- en regelgeving (Ow, Ob en Or). Zo moet de gemeente bijvoorbeeld onderbouwen dat de toerekenbare en verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kosten heeft. Ook toetst de gemeente of de opbrengsten van een initiatief hoog genoeg zijn om de kosten en bijdragen te betalen. Dit heet de macro-aftopping of waardevermeerderingstoets.

BIJLAGE II

Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op dit Programma van toepassing zijnde artikelen uit de Ow en Ob. Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen (ook wel verruimde activiteiten)

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

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

Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een initiatiefnemer over de grond-exploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow. Deze overeenkomst kan de volgende benaming hebben anterieure exploitatieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, (koop)realisatieovereenkomst etc. De initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

Financiële bijdragen

Artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald) Ob

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:
   - **a.** wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
   - **b.** aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
     - 1° ter vermindering van de stikstofdepositie; of
     - 2° ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
   - **c.** aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;
   - **d.** aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
   - **e.** ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
     - 1° in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
     - 2° tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en
   - **f.** stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.
2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

Intentieovereenkomst
Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een initiatiefnemer over de haalbaarheidsfase. In de overeenkomst staan de afspraken over de verdeling van de werkzaamheden, de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase. De ontwikkelende partij/initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

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

Kostenverhaalsregels en -voorschriften
Als de gemeente publiekrechtelijk haar kosten verhaalt dan doet zij dit met 'kostenverhaalsregels' in het omgevingsplan of de 'kostenverhaalsvoorschriften' in een BOPA.

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

Kostenverhaalsplichtige activiteit

Artikel 8.13 Ob

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 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;
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.

Plankosten kleine bouwactiviteiten

Artikel 13.5. Or (prijspeil 1 januari 2025)

1 In afwijking van de artikelen 13.2 Or tot en met 13.4 Or bedraagt het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de plankosten van de producten en activiteiten genoemd in de onderdelen 2.6a tot en met 2.6d van bijlage XXXIV Or en 2.6a tot en met 2.6c van bijlage XXXIVa Or:

a. .€ 7.718,– bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²;
b. .€ 10.252,– bij:
1° het bouwen van een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
2° het bouwen van een hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden zonder bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie of winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m2, of een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
3° een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m2 bruto-vloeroppervlakte van een gebouw met een industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, of een uitbreiding met niet meer dan een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;;
4° een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
5° kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m²; of
6° een verbouwing als bedoeld in artikel 8.13, onder e of f, van het Omgevingsbesluit;
c. € 12.196,– bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².

2 Bij het bedrag, bedoeld in het eerste lid, worden opgeteld de kosten van de producten en activiteiten:
a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIVa, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6c; en
b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6d.

3 Op de berekening van de kosten voor producten en activiteiten, bedoeld in het tweede lid, is artikel 13.2 is van overeenkomstige toepassing.

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

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

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

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

Sociale huurwoningen
Woningen met een maandhuur tot maximaal de liberalisatiegrens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet).

BIJLAGE III

Kostensoorten bij kostenverhaal

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 Ob

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 Ow

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 Ow, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid Ob

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

Gemeente
Beesel
Gewoon anders