

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen



Colofon

Opdrachtgever



Opdrachtnemer



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 Overbetuwe, GrondGidsen en Gloudemans.

1

Inhoudsopgave



1.	Inleiding	5
2.	Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden	9
3.	Kostenverhaal	15
	3.1 Samenvatting kostenverhaal	15
	3.2 Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	16
	3.3 Bouw- en woonrijp maken	16
	3.4 Onderzoeken	16
	3.5 Nadeelcompensatie	16
	3.6 Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	16
4.	Financiële bijdragen	18
	4.1 Samenvatting financiële bijdragen	18
	4.2 Stappen om te komen tot een financiële bijdrage voor woningbouw	18
	4.3 Financiële bijdrage voor de overige vastgoedfuncties	24
	4.4 Financiële bijdragen voor zonne- en windprojecten	24
5.	Verantwoorden en actualisatie	26
	5.1 Indexering en actualisatie	26
	5.2 Bestemmingsreserve financiële bijdragen	26
	5.3 Afwijken	26
6.	Uitvoering	29
	6.1 In werking treding	29
	6.2 Governance	29
Bijlage I	Begrippen	31
Bijlage II	Specificatie investeringsopgave	34
Bijlage III	Overzicht ruimtelijke ontwikkelingen	39
Bijlage IV	Kostenverhaal Wro	40



1

Inleiding

Groeiopgave

De gemeente Overbetuwe is gelegen in het gebied tussen de Waal en de Nederrijn. De gemeente bestaat uit verschillende kernen en buurtschappen. De grote kernen binnen de gemeente zijn Elst, Heteren en Zetten.

De gemeente heeft in het coalitieprogramma 2022-2026 “Samen aan zet!” de ambitie geformuleerd om haar inwoners in een geschikte woning te laten wonen in een groene, gezonde en (verkeers-) veilige leefomgeving. In de periode van 2019 tot 2030 is daarbij de ambitie om 2.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen om aan de woningbehoefte te voldoen¹. De gemeente wil bovendien tot 2040 nog eens 3.000 extra woningen bouwen in het middengebied van de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard. Daarmee levert de gemeente de bijdrage aan de regionale groeiopgave die is vastgelegd in de regionale Woondeal. De huidige planvoorraad bedraagt 1221 woningen. Dit betreft zowel harde- als zachte plancapaciteit.

De groeiopgave van de gemeente beslaat een raad. Deze groei vraagt om investeringen om aan de ambitie van een groene, gezonde en (verkeers-) veilige leefomgeving te kunnen (blijven) voldoen.

Investeren om een fijne leefomgeving te behouden

Investeren zijn nodig om de groei van Overbetuwe mogelijk te maken, zonder dat de kwaliteit van de leefomgeving achteruitgaat. Investeren om de mobiliteit op peil te houden, denk hierbij aan de optimalisatie van fietsnetwerk Overbetuwe en de verbetering van Knoop 38 (afslag 38/A15). Daarnaast is ook aandacht voor investeringen in het landschap om een aantrekkelijke groene gemeente te blijven en zijn. Denk hierbij onder meer aan de uitvoering van de landschapvisies “De Danenberg” en “Knoop 38”.

De totale investeringsopgave om de leefomgeving op peil te houden en te verbeteren bedraagt ruim € 97 miljoen. De investeringen die in aanmerking komen voor het kostenverhaal bedragen € 35 mln. Dit investeringsbedrag zijn de netto-investeringen na aftrek van de bijdragen die de gemeente uit verschillende subsidies en andere bijdragen heeft verkregen. De investeringsopgave betreft een prognose voor de komende 10 jaar.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

De groei van Overbetuwe gebeurt grotendeels samen met ontwikkelende partijen. De inzet van de gemeente is nodig om deze ontwikkelingen voor elkaar te krijgen. De gemeente faciliteert door onder meer het meewerken aan wijziging van het bestemmingsplan en het inrichten en verbeteren van de openbare ruimte en sluit hiervoor anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen.

Voor deze inzet zijn gemeenten verplicht om kosten te verhalen op initiatiefnemers². Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om aan initiatiefnemers een bijdrage te vragen voor de benodigde investeringen in de bestaande openbare ruimte die samenhangen met de groei van de gemeente.

Waarvoor dient deze nota?

Onder de Omgevingswet wordt het kostenverhaal ondergebracht in een programma. Een nieuw begrip dat onder de Wet ruimtelijke ordening nog niet bekend is. Voor de leesbaarheid wordt in de tekst van dit Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen nog zoveel mogelijk gesproken over een “nota”.

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

Deze nota schetst de investeringsopgave, die nodig is voor de opgave en ambities van de gemeente Overbetuwe voor het behoud en versterken van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Zowel kwalitatief (welke investeringen?) als kwantitatief (wat kost het?). Vervolgens geeft deze nota een helder beleidskader voor de financiering van deze investeringen (wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?).

Het vaststellen van een nota kostenverhaal is wettelijk niet verplicht als een gemeente enkel kosten verhaalt. Een nota kostenverhaal is wel wettelijk verplicht³ als de gemeente gebruik maakt van de bevoegdheid om de financiële bijdragen aan initiatiefnemers te vragen en te verhalen. De nota geeft een duidelijk kader om de bijdragen te bepalen. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid over de wijze van kostenverhaal en de te betalen financiële bijdragen. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit⁴ binnen de gemeente wil realiseren. Na het vaststellen van deze nota verhaalt de gemeente op uniforme en transparante wijze een bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied op initiatiefnemers.

¹ Woonagenda Overbetuwe 2025 (januari 2022)

² Artikel 13.11 en 13.12 Ow

³ Artikel 13.22 lid 1 Ow

⁴ Artikel 8.13 Ob

Het uitgangspunt is dat de gemeente Overbetuwe met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk.

Waarom een nieuwe nota

Op 6 februari 2018 is de Nota Bovenwijks 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is de kostendeckening en kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen vastgelegd. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet en de noodzaak om de investeringsopgave en groeiopgave te actualiseren is gekozen voor een actualisatie.

Met deze actualisatie is gekozen voor een integraal Programma kostenverhaal en financiële Bijdragen. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om naast het kostenverhaal ook financiële bijdragen aan initiatiefnemers te vragen en verhalen.

Leeswijzer

Deze nota is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden zijn. Hoofdstuk 3 geeft weer hoe de gemeente Overbetuwe invulling aan het kostenverhaal geeft. In hoofdstuk 4 worden de financiële bijdragen bepaald. hoofdstuk 5 gaat dieper in op de actualisatie en verantwoording. Tot slot staan in hoofdstuk 6 de bevoegdheden van de raad en het college. De bijlagen gaan dieper in op de materie.

Het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen is geschreven vanuit de nieuwe Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or). Tot 1 januari 2024 geldt nog de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarom is in bijlage IV een compact schema over het kostenverhaal onder de Wro opgenomen.



- 2

Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden
Uitleg over het verplichte kostenverhaal en de bevoegdheid om financiële bijdragen te vragen.
- 3

Kostenverhaal: toepassing in de gemeente Overbetuwe
Hoe verhaalt de gemeente Overbetuwe het verplichte kostenverhaal.
- 4

Financiële bijdragen
Hoe bepaalt de gemeente Overbetuwe de financiële bijdragen.
- 5

Actualisatie en verantwoorden
Hoe gaat de gemeente om de verantwoording bestemmingsreserve, actualisatie, bestemmingsreserve en afwijkingen.
- 6

Uitvoering
Hoe is de rol van het College en Raad geregeld en wanneer treedt het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen in werking.



Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

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

Wettelijk kader

Als op 1 januari 2024 de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or) in werking treden dan is dit het wettelijk kader voor gemeenten om kosten te verhalen en financiële bijdragen te verhalen of vragen. Tot die tijd vormen de Wro, Bro en Regeling plankosten exploitatieplan het wettelijk kader.

Aangewezen activiteiten

Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bouw van één of meer nieuwbouwwoningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m2 bvo.

Verhaalbare kostensoorten

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

Kostenverhaalsplicht en verbod⁵

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **aangewezen activiteiten⁶** **kosten⁷** te verhalen. Hierbij geldt dat de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied hiervan heeft. Het kostenverhaalsgebied is het gebied van de aangewezen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling) waarop de gemeente haar verhaalbare kostensoorten (zie kader) kan verhalen.

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

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

⁵ Afdeling 13.6 Ow

⁶ Artikel 8.13 Ob

⁷ Artikel 8.15 Ob

Afzien van kostenverhaal⁸

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

In de bovenstaande gevallen is de gemeente dus **bevoegd** om kosten **niet te verhalen**.

Aanvullende activiteiten

- Gemeenten kunnen naast de afdwingbare financiële bijdragen voor aangewezen activiteiten ook de financiële bijdragen op vrijwillige basis overeenkomen bij de volgende activiteiten (artikel 8.20 b en c Ob):
- de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
 - 1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m2 bedraagt;
 - 2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - 3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - 4°. handelsreclame; of
 - 5°. recreatie; en
 - andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - 1°. één of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m2 bedraagt;
 - 2°. gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m2 bedraagt; of
 - 3°. één of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

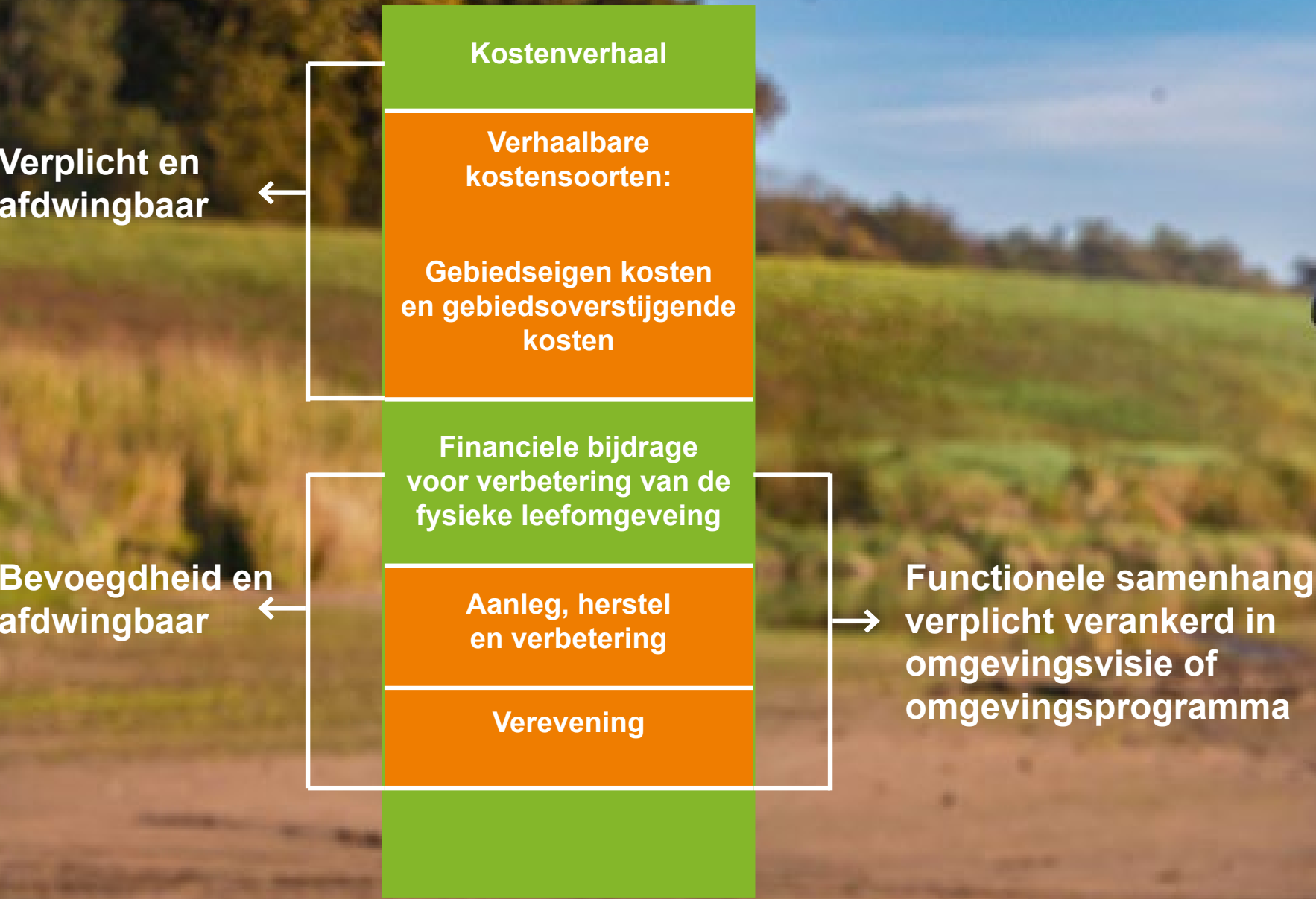
Financiële bijdragen⁹

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

Het is **verplicht** om in de **omgevingsvisie** en/of een **omgevingsprogramma** de financiële bijdragen te verankeren en hierbij de ruimtelijke en **functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de aangewezen activiteit (zoals een woningbouwontwikkeling) 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. De gemeente legt periodiek verantwoording af aan de gemeenteraad over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Ow

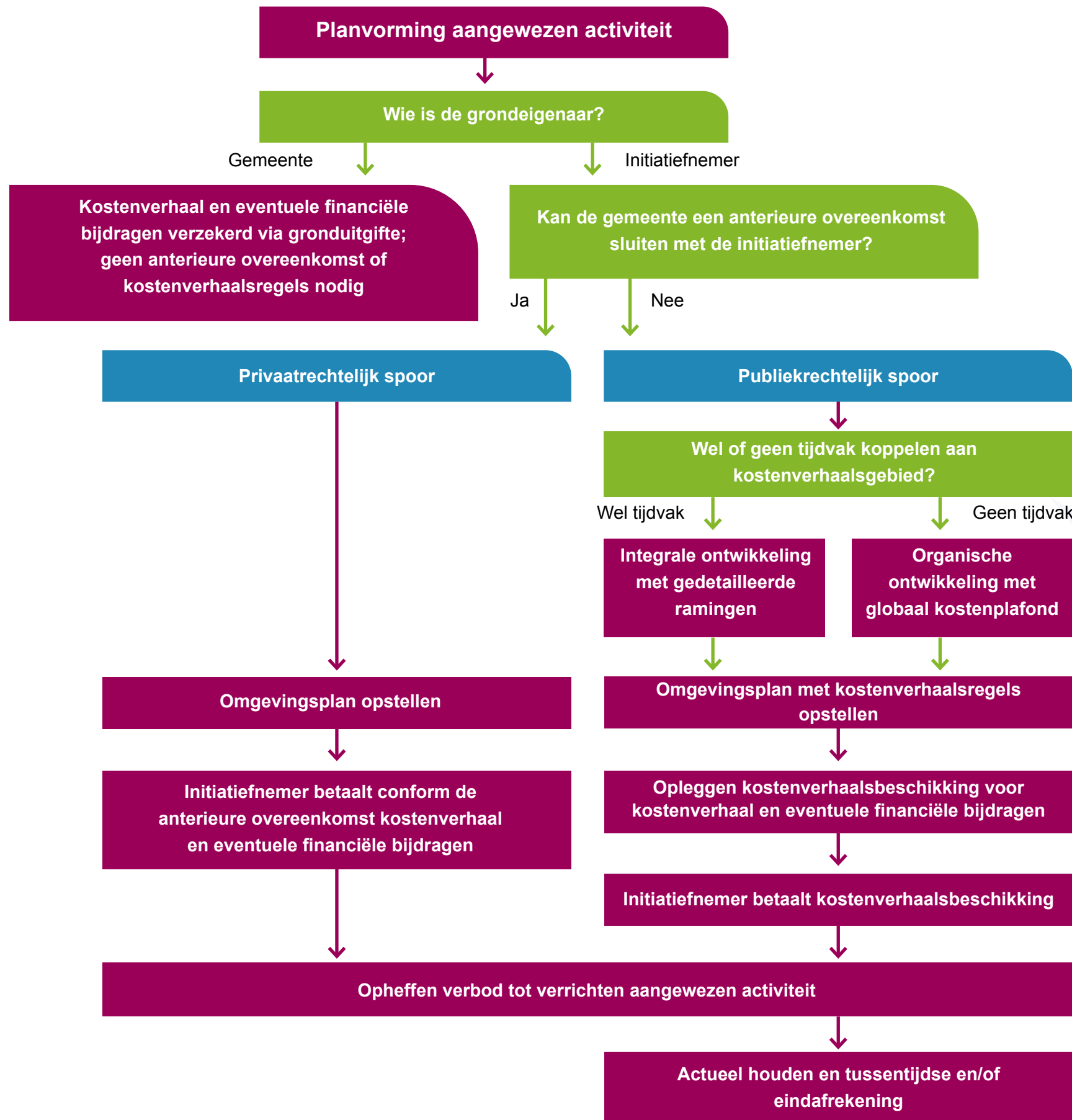


⁸ Artikel 8.14 Ob

⁹ Afdeling 13.7 Ow

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

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



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

Privaatrechtelijke spoor

Het privaatrechtelijke spoor, ook wel het **anterieure spoor** genoemd, heeft voor de gemeente de voorkeur. Dit houdt in dat de gemeente met de initiatiefnemer privaatrechtelijke afspraken maakt over de aangewezen activiteit. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en eventueel de financiële bijdragen. Deze afspraken leggen de gemeente en de initiatiefnemer vast in een **anterieure overeenkomst**. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de initiatiefnemer ondertekenen, voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is **vormvrij** en **vrijwillig** voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de initiatiefnemer **maatwerk** kunnen toepassen. De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor. De financiële bijdragen kunnen op vrijwillige basis overeengekomen worden voor verruimde activiteiten¹⁰. Hierbij gelden wel grenzen. In de eerste plaats kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet doorberekend worden. Vervolgens moeten gemeenten altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het kostenverhaal redelijk en billijk zijn. Als een gemeente een programma kostenverhaal en financiële bijdragen vaststelt, dan geeft dit transparant de kaders voor het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen weer. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de **redelijkheid** en **billijkheid** te waarborgen. Tenslotte mogen gemeenten geen baatafoming plegen, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafoming uit.

Publiekrechtelijk spoor

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

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. Bijvoorbeeld de onderbouwing dat de verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor aangewezen activiteiten¹¹.

¹⁰ Activiteiten zoals genoemd in artikel 8.20 sub b en c Ob

¹¹ Artikel 8.13 Ob





3

Kostenverhaal



3.1 Samenvatting kostenverhaal

Het kostenverhaal in de gemeente Overbetuwe ziet er schematisch als volgt uit:

Categorie	Omschrijving	Toelichting
Gebiedseigen kosten	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Maatwerk, met als basis de plankostenscan ¹²
	Bouw- en woonrijp maken	Maatwerk
	Onderzoeken	Maatwerk
	Nadeelcompensatie (planschade)	O.b.v. uitgekeerde nadeel-compensatie
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk
Gebiedsoverstijgende kosten	Bovenwijkse voorzieningen	Maatwerk

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

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

In deze gevallen wordt aangesloten bij de geldende legesverordening.

¹² 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

3.2 Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente voor complexe projecten met de plankostenscan¹³. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met 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, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet in rekening gebracht aan de initiatiefnemer.

Bij kleine projecten verhaalt de gemeente de plankosten door een eigen inschatting te maken van de uren en capaciteit. Deze methodiek wordt toegepast als vaststaat dat de uitkomst van de plan-kostenscan leidt tot een onevenredige uitkomst.

De plankosten worden vastgelegd in de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst. De gemeente vraagt een voorschot op de plankosten, dat uiteindelijk wordt verrekend op het moment dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Indien geen anterieure overeenkomst tot stand komt, betaalt de gemeente het voorschot niet terug aan de initiatiefnemer. Het voorschot op de plankosten is bedoeld om het financieel risico van de gemeente in de haalbaarheidsfase te verkleinen: zij wil zeker zijn dat de ingezette capaciteit van de gemeente om de haalbaarheid van het plan te toetsen, ook door de initiatiefnemer wordt vergoed.

3.3 Bouw- en woonrijp maken¹⁴

Het is maatwerk of de initiatiefnemer of de gemeente het gebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken¹⁵ in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag op basis van kengetallen of een besteks-raming. Het kan hierbij ook gaan om voorzieningen waarvan meerdere exploitatiegebieden profijt hebben, zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. Hierbij kan indien wenselijk een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen.

¹³ 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
¹⁴ Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob
¹⁵ Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob
¹⁶ Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob
¹⁷ 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.

3.4 Onderzoeken¹⁶

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 natuur-bescherming.

3.5 Nadeelcompensatie¹⁷

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

3.6 Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

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



4.1 Samenvatting financiële bijdragen woningbouw

De financiële bijdragen in de gemeente Overbetuwe zijn samengevat in onderstaande tabel opgenomen. Deze bedragen zijn de uitkomst van het doorlopen van een aantal stappen. Aan de hand van de investeringen in de verbetering van de leefomgeving wordt vastgesteld welk deel van deze investeringen aan de nieuwe ontwikkelingen kunnen worden toegerekend. Dit wordt vervolgens gekoppeld aan de woningbouwopgave per gebied. Dit leidt tot een bedrag per nieuw te bouwen woning.

Financiële bijdragen	Noord (Randwijk, Heteren, Driel)	Vrije sector	€ 3.032 per woning
		Betaalbare sector	€ 758 per woning
	West (Hemmen, Zetten, Andelst/ Herveld)	Vrije sector	€ 2.904 per woning
		Betaalbare sector	€ 726 per woning
	Oost (Valburg, Elst, Oosterhout, Slijk-Ewijk)	Vrije sector	€ 4.334 per woning
		Betaalbare sector	€ 1.084 per woning

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

4.2 Stappen om te komen tot een financiële bijdrage voor woningbouw

De gemeente vraagt voor **aangewezen activiteiten**¹⁸ een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het betreffen investeringen waar het bestaand en nieuw gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente.

Om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen, doorloopt de gemeente een aantal stappen. Hierna volgt een stappenplan om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen.





Stap 1 Investeringsopgave

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen en het leefklimaat op niveau te houden, investeert de gemeente Overbetuwe in de verbetering van de fysieke leefomgeving.

Omdat de concreetheid van de (beoogde) investeringen zoals opgenomen in bijlage II verschilt, hebben we deze opgedeeld in twee groepen, namelijk:

Groep	Omschrijving		% meegenomen in investeringsopgave
1.	hard	De investeringen zijn al in uitvoering of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2.	zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%

Investeringsopgave				Bestaande stad	Nieuwe stad
Categorie investeringen	Netto investering	Mee te nemen voor:	Investering (mee te nemen in kostenverhaal)	80%	20%
Infrastructuur					
Investeringen hard	€ 12.425.800	100%	€ 12.425.800	€ 9.940.640	€ 2.485.160
Investeringen zacht	€ 15.600.000	75%	€ 11.700.000	€ 9.360.000	€ 2.340.000
Totaal	€ 28.025.800		€ 24.125.800	€ 19.300.640	€ 4.825.160
Natuur & landschap					
Investeringen hard	€ 9.785.000	100%	€ 9.785.000	€ 7.828.000	€ 1.957.000
Investeringen zacht	€ 1.475.000	75%	€ 1.106.250	€ 885.000	€ 221.250
Totaal	€ 11.260.000		€ 10.891.250	€ 8.713.000	€ 2.178.250
Totaal	€ 36.285.800		€ 35.017.050	€ 28.013.640	€ 7.003.410

De afgelopen vijf jaar investeerde en de komende tien jaar investeert de gemeente Overbetuwe naar verwachting € 35 mln in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen. Dit is de netto-investering die voor het kostenverhaal in aanmerking komt.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op een kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed of uitgevoerd is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, eventuele sloopkosten, aanlegkosten, plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen en dit betekent dat eventuele subsidies, bijdragen van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering zijn of worden gebracht op het bruto-investeringsbedrag. De grote(re) investeringen lichten we hierna toe. Daarnaast geeft bijlage II de totale investeringsopgave weer met een nadere omschrijving van de projecten.



Stap 2 Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave is bij stap 1 bepaald. Hieruit volgt een netto- investeringsopgave dat voor de verhaalsmogelijkheden van de financiële bijdragen in aanmerking kan

komen. Dit netto-investeringsbedrag kan vervolgens worden toegerekend naar het bestaand gebied en het nieuw gebied. Het nieuwe gebied zijn alle nieuwe ontwikkelingen die aan het bestaande kernen/gebied worden toegevoegd. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Het bestaande gebied profiteert immers ook van de investeringen van de gemeente om de fysieke leefomgeving van Overbetuwe te verbeteren.

De toerekening van het totaal van de netto-investeringen aan de bestaande kern en nieuwe kern bedraagt 100%. Hiervan draagt het bestaande gebied 80% bij en het nieuwe gebied draagt 20% bij. Het nieuwe gebied wordt ingedeeld in verschillende gebieden. De gemeente maakt voor het nieuwe gebied onderscheid tussen de gebieden Noord, West en Oost. Deze gebiedsindeling sluit goed aan op de gebiedsindeling van de Woonagenda.

Investeringsopgave				Bestaande stad	Nieuwe stad
Categorie investeringen	Netto investering	Mee te nemen voor:	Investering (mee te nemen in kostenverhaal)	80%	20%
Infrastructuur					
Investeringen hard	€ 12.425.800	100%	€ 12.425.800	€ 9.940.640	€ 2.485.160
Investeringen zacht	€ 15.600.000	75%	€ 11.700.000	€ 9.360.000	€ 2.340.000
Totaal	€ 28.025.800		€ 24.125.800	€ 19.300.640	€ 4.825.160
Natuur & landschap					
Investeringen hard	€ 9.785.000	100%	€ 9.785.000	€ 7.828.000	€ 1.957.000
Investeringen zacht	€ 1.475.000	75%	€ 1.106.250	€ 885.000	€ 221.250
Totaal	€ 11.260.000		€ 10.891.250	€ 8.713.000	€ 2.178.250

De harde en zachte investeringen van de netto-investeringsopgave worden aan de verschillende gebieden toebedeeld. Dit zorgt dat elk gebied zijn eigen investeringsopgave heeft en krijgt. De meeste investeringen hebben een ruimtelijke en functionele samenhang met deelgebied Oost.

De gemeente beschikt al over een bestemmingsreserve bovenwijks. In de bestemmingsreserve zitten gelden die de gemeente al in het kader van kostenverhaal heeft ontvangen van initiatiefnemers en eigen grondexploitaties voor de investeringsopgave die zij nog moet uitvoeren. Deze bestemmings-reserve van bijna € 3,4 mln rekent de gemeente volledig toe aan de nieuwe stad. Deze bestemmings-reserve wordt verdeeld over de deelgebieden Noord, West en Oost. De wijze van verdeling is gekoppeld aan de hoogte van de investeringsopgave in het deelgebied. Het onderverdeelde bedrag van de bestemmingsreserve wordt in mindering gebracht op de aan de nieuwe stad en per deelgebied toe te rekenen netto-investeringsopgave.

Noord	West	Oost
Infrastructuur		
€ -	€ 100.000	€ 2.385.160
€ 258.000	€ 180.000	€ 1.902.000
€ 258.000	€ 280.000	€ 4.287.160
Natuur & landschap		
€ 500.000	€ 638.500	€ 818.500
€ 9.625	€ 48.750	€ 76.875
€ 595.625	€ 687.250	€ 895.375



Stap 3 Bepalen van de woonequivalenten

Voor de verdeling van de functies in het nieuwe gebied gaat de gemeente voor de evenwichtige verdeling van de investeringsopgave per deelgebied alleen uit van woningbouw. De gemeente neemt hiervoor het voorziene actuele woningbouwprogramma tot 2027 als uitgangspunt om de omvang van het nieuwe gebied te bepalen. Dit betreffen alle nieuw aan de woningvoorraad toe te voegen woningen, zowel in de harde als zachte plancapaciteit. In totaal verwacht de gemeente dat er 1.221 nieuwe woningen worden gerealiseerd. In bijlage III is hiervan een overzicht opgenomen.

Ruimtelijke ontwikkeling	Gebied	Aantal woningen
Harde plancapaciteit	Noord	77
	Oost	364
	West	4
Zachte plancapaciteit	Noord	110
	Oost	428
	West	238
Totaal		1221

Binnen dit programma onderscheidt de gemeente twee categorieën: vrije sector wonen en betaalbaar wonen. Vrije sector wonen krijgt een wegingsfactor van 1,0. De betaalbare woningen krijgen een wegingsfactor van 0,25. De toevoeging van betaalbare woningen zorgen ook dat de gemeente moet investeren in de fysieke leefomgeving. Echter, met een volle toerekening van de financiële bijdrage (dus een wegingsfactor van 1) komt de betaalbaarheid van deze woningen onevenredig onder druk te staan. Daarom is gekozen voor een wegingsfactor van 0,25.

Categorie	wegingsfactor
Vrije sector wonen	1,0
Betaalbaar wonen	0,25

Hierdoor ontstaat een gewogen woonequivalent per deelgebied. Het woonequivalent is de verdeelsleutel om het totaal van de investeringen toe te rekenen aan de ruimtelijke opgave in het nieuwe gebied. De toerekening geschiedt op woningniveau.

Noord			
Woningtype	Aantallen	Wegingsfactor	Totaal Woonequivalenten
Vrije sector	131	1,00	131,00
Betaalbare woning	56	0,25	14,00
	187		145
West			
Vrije sector	148	1,00	148,00
Betaalbare woning	94	0,25	23,50
	215		171,5
Oost			
Vrije sector	557	1,00	557,00
Betaalbare woning	235	0,25	58,75
	800		616



Stap 4 Berekening financiële bijdragen

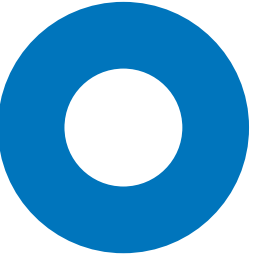
In stap 2 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave voor het nieuwe gebied is en welke onderverdeling van deze investeringsopgave aan de gebiedsindeling van de deelgebieden wordt toegekend. In stap 3 zijn woonequivalenten per deelgebied vastgesteld. Met deze twee stappen kan de financiële bijdragen per woonequivalent worden toegekend. De netto-investeringsopgave van het deelgebied-verminderd met het toegerekende deel van de bestemmingsreserve- wordt gedeeld door het aantal woonequivalenten van het deelgebied. Dit leidt tot een bedrag per equivalent. Het uitgangspunt is dat hierdoor elke nieuwe woning bijdraagt aan de investeringsopgave van de gemeente.

Het bedrag per woonequivalent vormt per deelgebied de basis voor de financiële bijdrage per woning. Dit wordt berekend door het bedrag per woonequivalent te vermenigvuldigen met de wegingsfactor. Hierbij is de wegingsfactor van 1 voor de vrije sector leidend.

Noord				
Woningtype	Aantallen	Wegingsfactor	Totaal	Per woning
Vrije sector	131	1,00	€ 397.149	€ 3.032
Betaalbare sector	56	0,25	€ 42.443	€ 758
Totaal	187		€ 439.592	
West				
Vrije sector	148	1,00	€ 429.853	€ 2.904
Betaalbare sector	94	0,25	€ 68.254	€ 726
Totaal	242		€ 498.106	
Oost				
Vrije sector	557	1,00	€ 2.414.216	€ 4.334
Betaalbare sector	235	0,25	€ 254.641	€ 1.084
Totaal	792		€ 2.668.857	

Uit de onderstaande vergelijking kan worden opgemaakt dat de nieuwe tarieven afwijken ten opzichte van de huidige tarieven uit de Nota Bovenwijks 2018. Dit kan worden verklaard door de grotere investeringsopgave in de fysieke leefomgeving ten opzichte van 2018. Om toch de financiële bijdragen voor de betaalbare woningen op een acceptabele hoogte te houden is de wegingsfactor (in de nota kostenverhaal van 2018 equivalent genoemd) voor de betaalbare woningen verlaagd van 0,5 naar 0,25.

Noord		
Woningtype	Huidige tarief	Nieuw tarief
Vrije sector	€ 1.250,00	€ 3.032,00
Betaalbare woning	€ 625,00	€ 758,00
West		
Vrije sector	€ 1.250,00	€ 2.904,00
Betaalbare woning	€ 625,00	€ 726,00
Oost		
Vrije sector	€ 2.450,00	€ 4.334,00
Betaalbare woning	€ 1.225,00	€ 1.084,00



4.3 Financiële bijdrage voor de overige vastgoedfuncties

Indien er ontwikkelingen zijn op het gebied van bedrijven(terreinen), kantoren, winkels of agrarische bouwblokken hanteert de gemeente de onderstaande uitgangspunten voor de financiële bijdragen voor deze functies:

Type vastgoed	Tarief
Noord	
	per m² bvo
Bedrijven	€ 7,50
Kantoren/winkels	€ 15,00
	per m² bouwblok
Agrarisch bouwblok	€ 3,00
West	
	per m² bvo
Bedrijven	€ 7,50
Kantoren/winkels	€ 15,00
	per m² bouwblok
Agrarisch bouwblok	€ 3,00
Oost	
	per m² bvo
Bedrijven	€ 15,00
Kantoren/winkels	€ 30,00
	per m² bouwblok
Agrarisch bouwblok	€ 6,00

4.4 Financiële bijdragen voor zonne- en windprojecten

Als binnen de gemeentegrenzen zonne- en windprojecten worden gerealiseerd, dienen deze projecten een financiële bijdragen leveren aan een hiervoor opgericht gebiedsfonds. Deze projecten hebben een impact op de kwaliteit van het landschap. De financiële bijdragen is dan ook bedoeld als compensatie-maatregel vanwege het verlies van landschappelijke kwaliteit in het buitengebied. De bijdragen die het project aan het gebiedsfonds moet leveren, wordt bepaald aan de hand van de navolgende formule:

$$30 \text{ jaar} \times \text{elektriciteitsproductie per jaar in MWh} \times \text{€ 0,50 per MWh}$$

De financiële bijdragen wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst alvorens de gemeente meewerkt aan een planologische maatregel voor het project.

Voor een zonne-project bestaat de mogelijkheid om direct te investeren in de kwaliteitsverbetering van de omgeving. Zonneprojecten kunnen namelijk onderdeel zijn van een groter exploitatiegebied waardoor er ruimte ontstaat om het project te combineren met bijvoorbeeld extensieve recreatie, en natuurcompensatie. Hiervoor dient de initiatiefnemer een landschapsplan ter beoordeling bij de gemeente indienen. De landschappelijke maatregelen die uit het landschapsplan voortvloeien, worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.



5

Verantwoorden en actualisatie

5.1 Indexering en actualisatie

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

Bij stap 1 omvat dit het bijstellen van de investeringsbedragen en de status, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 2 betekent dit het ontwikkelprogramma bijstellen, aanvulling met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt kan een aanpassing aan het woonequivalent van stap 3 worden doorgevoerd.

5.2 Bestemmingsreserve financiële bijdragen

De financiële bijdragen van initiatiefnemers en van de gemeentelijke grondexploitaties worden gestort in de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. De bijdrage vanuit de actieve grondexploitaties met een positief saldo wordt ook gestort in de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. De bestemmingsreserve financiële bijdragen kan ingezet worden voor investeringen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Overbetuwe, zoals omschreven in deze nota kostenverhaal en financiële bijdragen en zoals bedoeld onder artikel 13.23 Ow en artikel 8.21 en 8.22 Ob. Zolang de investeringen voldoen aan de uitgangspunten van artikel 13.23 Ow en artikel 8.21 en 8.22 Ob kan een bijdragen uit de bestemmingsreserve worden verantwoord. Dit hoeft niet beperkt te zijn tot de investeringsopgave uit bijlage II. Ook nieuwe of kleine investeringen kunnen gebruikmaken van de bestemmingsreserve.

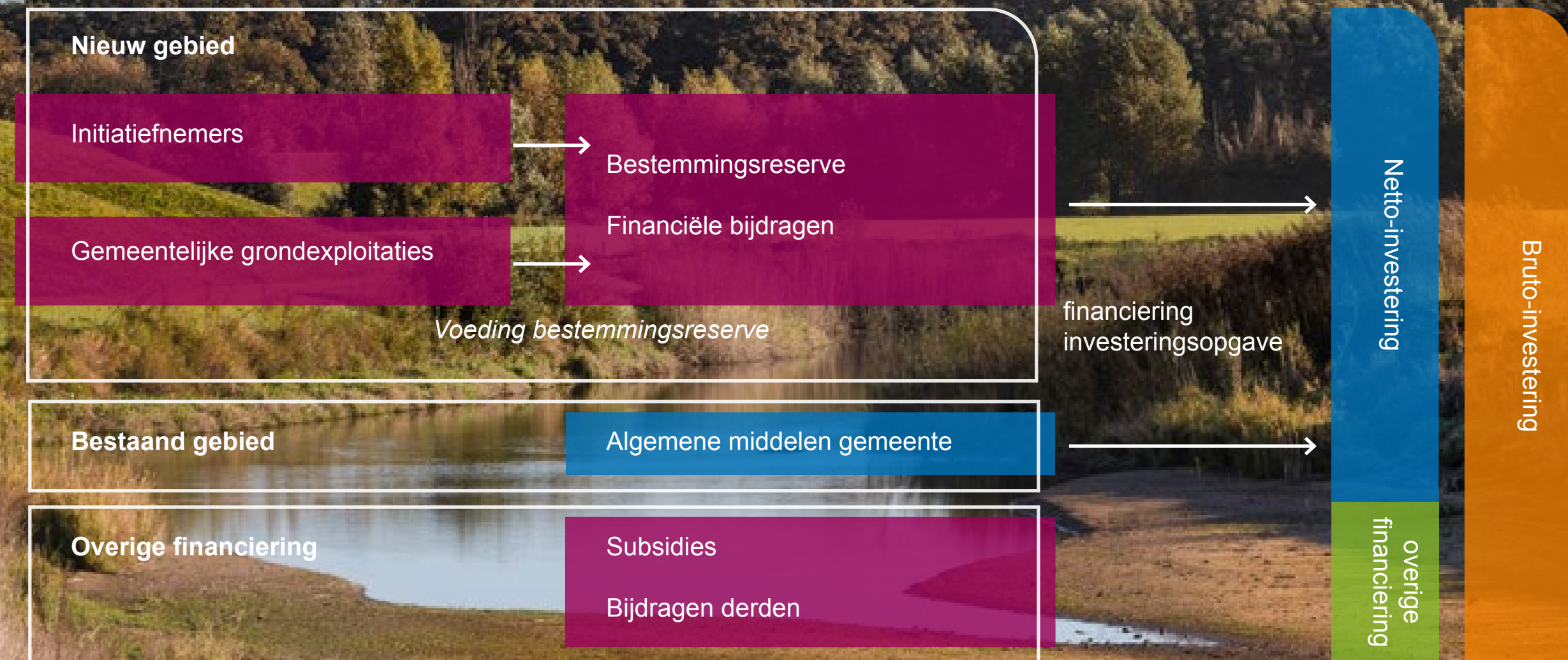
De bijdrage van initiatiefnemers wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De bijdrage vanuit positieve gemeentelijke grondexploitaties vindt plaats bij de afsluiting van het project. De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de P&C-cyclus.

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

De financiële bijdragen die worden verkregen uit zonne- en windprojecten worden bij voorkeur gestort in een hiervoor op te richten omgevingsfonds. Dit fonds kan uitsluitend worden aangewend ten behoeve van compenserende landschappelijke maatregelen die rechtstreeks verband houden met de aanleg van het project.

5.3 Afwijken

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuw aangewezen activiteit haar kosten verhaalt en dat deze bijdraagt aan de investeringsopgave met de financiële bijdragen. Het college kan in uitzonderlijke situaties hiervan afwijken. Dit kan als een gebiedsontwikkeling voor de gemeente een maatschappelijke meerwaarde heeft én de initiatiefnemer objectief met een onderbouwing van een ter zake deskundige kan aantonen dat een gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie). Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt of geen kosten verhaalt en een lagere of geen financiële bijdragen kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.





6

Uitvoering

6.1 In werking treding

De nieuwe financiële bijdragen gelden vanaf het moment dat dit Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen door de gemeenteraad is vastgesteld. Gelijktijdig zal de Nota bovenwijks 2018 worden ingetrokken. Bij vaststelling door de gemeenteraad zal deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen leidend zijn voor het berekenen van de exploitatie- en financiële bijdragen in de anterieure overeenkomsten, het doen van afdrachten vanuit de gemeentelijke grondexploitaties en het kader voor de kostenverhaalregels in het publiekrechtelijke spoor.

De afspraken die zijn gemaakt op grond van de Nota bovenwijks 2018 blijven gelden en worden binnen dat kader uitgevoerd.

6.2 Governance

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

Omschrijving	Rol van het college van B&W	Rol van de Raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Voordragen	Vaststellen
Periodiek, indicatief iedere twee jaar actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve 'financiële bijdragen' in de P&C-cyclus	Voordragen	Vaststellen
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in de nota kosten-verhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een on-afhankelijke taxatie/exploitatieopzet.	Vaststellen	



Bijlagen

Bijlage I Begrippen

In deze begrippenlijst staan de op dit programma van toepassing zijn de artikelen uit de Wro en Bro en daarnaast de artikelen uit de Ow en Ob.

Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij/initiatiefnemer over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro en artikel 13.13 Ow.

Bestaand gebied

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

Bouwplan (Bro) en aangewezen activiteit (Ob)

Artikel 6.2.1 Bro:

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

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.

Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen

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

- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 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 m² bedraagt;
 - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt, of
 - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Bovenplanse kosten (Wro)

De Wro biedt de mogelijkheid (art. 6.13 lid 7) om bovenplanse kosten te verevenen tussen locaties, dus tekorten en overschotten te verrekenen tussen verschillende exploitatiegebieden waartussen een ruimtelijke-functionele relatie bestaat (bijvoorbeeld wonen met wonen, bedrijven met bedrijven, e.d.). In de Ow komt dit begrip niet meer terug, maar valt dit onder de financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Wro) en financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Ow)

Vrijwillige (art. 6.24 lid 1 onder a Wro) en eveneens vrijwillig maar ook deels publiekrechtelijk afdwingbare (afdeling 13.7 Ow) bijdragen voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en openbare sportvoorzieningen.

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

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

- 2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en
 - f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.
2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

Bovenwijkse voorziening

Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) waarvan meer dan één exploitatiegebied profijt heeft (artikel 6.13 lid 6 Wro). De term 'voorziening' wordt in de Ow vervangen door 'werken, werkzaamheden en maatregelen'.

Bvo

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Exploitatieplan (Wro) en kostenverhaalregels en -voorschriften (Ow)

Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Onder de Ow wordt het exploitatieplan vervangen door de 'kostenverhaalregels', die opgenomen worden in een omgevingsplan, of de 'kostenverhaalvoorschriften' die opgenomen worden in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Nieuw gebied

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

Kostenverhaalsgebied

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

PTP-criteria

De criteria genoemd in artikel 6.13 lid 6 Wro en artikel 13.11 lid 1 Ow.

Profijt

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

Toerekenbaarheid

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

Proportionaliteit

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

Regeling plankosten exploitatieplan

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



Bijlage II Specificatie investeringsopgave

Investeringsopgave					
Categorie investeringen	Tijdperiode	Status <i>Hard, zacht</i>	Mee te nemen voor:	Investeringen (mee te nemen in kostenverhaal)	
Infrastructuur					
Investeringen hard	2022-2025	Hard	100%	€	12.425.800
Knoop 38 (afslag 38/A15)	2022-2025	Hard	100%	€	7.200.000
Spoorkruising Rijksweg Noord	2023	Hard	100%	€	1.250.000
Viaduct A325/Bemmelseweg	2022-2024	Hard	100%	€	475.800
Stationsomgeving Zetten-Andelst	2021-2023	Hard	100%	€	500.000
Algemene parkeervoorziening Land van Tap	2023-2025	Hard	100%	€	3.000.000
Investeringen zacht	2022-2032	Zacht	75%	€	11.700.000
Optimalisatie fietsnetwerk Overbetuwe (projecten fietsagenda)	2022-2032	Zacht	75%	€	4.500.000
Westflankroute (snelfietsroute)	2022-2032	Zacht	75%	€	1.950.000
Reconstructie kruispunten Nieuwe Aamsestraat-Ceintuurbaan	2022-2032	Zacht	75%	€	1.500.000
Reconstructie kruispunt Rijksweg Zuid-Olympiasingel en omliggende infra	2022-2032	Zacht	75%	€	3.750.000
Subtotaal				€	24.125.800
Natuur & landschap					
Investeringen hard	2022-2032	Hard	100%	€	9.785.000
Landschapsvisie de Danenberg	2020-2032	Hard	100%	€	1.260.000
Ambitie Boven-Linge (incl. fietspad)	2020-2032	Hard	100%	€	7.500.000
Landschapsvisie Knoop 38	2020-2032	Hard	100%	€	900.000
Meekoppelkans dijkversterking Waaldijk	2022-2024	Hard	100%	€	125.000
Investeringen zacht	2022-2032	Zacht	75%	€	1.106.250
Ontwikkeling GNN Driel Oost	2023-2032	Zacht	75%	€	187.000
Park Lingezegen Vervolgfase	2023-2032	Zacht	75%	€	187.500
Meekoppelkansen dijkversterking Nederrijndijk	2025-2028	Zacht	75%	€	93.750
Landschapsontwikkelingsplan (realisatie)	2010-2032	Zacht	75%	€	75.000
Wandelnetwerk (recreatienetwerken)	2023-2028	Zacht	75%	€	562.500
Subtotaal				€	10.891.250
Totaal				€	35.017.050

Afslag 38	Door de vele ontwikkelingen in het gebied rondom afslag 38 neemt de verkeersdruk toe op deze afslag. Het is noodzakelijk om de afslag 38 te optimaliseren en verbreden. De eerste fase is inmiddels uitgevoerd (zuidelijke toe en afrit). Afslag 38 heeft een functie voor Park 15 (“wijken”), Oosterhout en Elst. Daarnaast maakt veel regionaal verkeer gebruik van deze afslag. Samen met gemeente Nijmegen, provincie en RWS wordt dit project verder uitgewerkt.
Spoorkruising Rijksweg Noord	Het project bestaat uit het opheffen van twee gelijkvloerse spoorkruisingen en het realiseren van twee ongelijkvloerse spoorkruisingen op de Rijksweg Noord en 1e Weteringsewal. In samenhang daarmee zijn de toevoerende wegen geoptimaliseerd. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de bereikbaarheid van Elst wordt verbeterd. Zowel bestaande wijken maar ook toekomstige woningbouw in Elst profiteren van deze wijziging in de infrastructuur. Het project is inmiddels gerealiseerd.
Viaduct A325	Dit project betreft de realisatie van een veilige vrij liggende fietsverbinding tussen Elst en Bommel door de betrokken gemeenten Overbetuwe en Lingewaard. Deze verbinding loopt van bedrijventerrein De Aam en Merm in Elst tot aan de deellaan in Bommel. Met de aanleg wordt het woon-werk fietsverkeer sneller en aanmerkelijk veiliger.
Stationsomgeving Zetten-Andelst	Een van de aspecten die uit de Gebiedsvisie Stationsomgeving Zetten-Andelst naar voren kwam was de behoefte aan verbetering van de bereikbaarheid van het station. Er is een plan opgesteld samen met provincie, Prorail, NS en vervoerders. Het gebied wordt beter toegankelijk gemaakt. Zowel bestaande wijken maar ook toekomstige woningbouw in Zetten, Herveld en Andelst profiteren hiervan.
Optimalisatie fietsnetwerk Overbetuwe	Er is een plan opgesteld waarin voorstellen zijn opgenomen die het fiets-netwerk tussen de kernen verder te optimaliseren. Het beoogde effect is dat het gebruik toeneemt en bereikbaarheid van Overbetuwe verbeterd.
Reconstructie kruispunten Nieuwe Aamsestraat – Ceintuurbaan	Dit was in de nota uit 2018 onderdeel van “Nieuwe Aamsestraat (rotonde Pascalweg) en Olympiasingel (rotonde Rijks-weg Zuid)”. Het is nu gesplitst in “Reconstructie kruispunten Nieuwe Aamsestraat – Ceintuurbaan” en “Reconstructie kruispunt Rijksweg Zuid-Olympiasingel en omliggende infra”. De onderzoeken (voorbereidende werkzaamheden) voor de NW Aamsestraat (rotonde Pascalweg) starten in 2024.

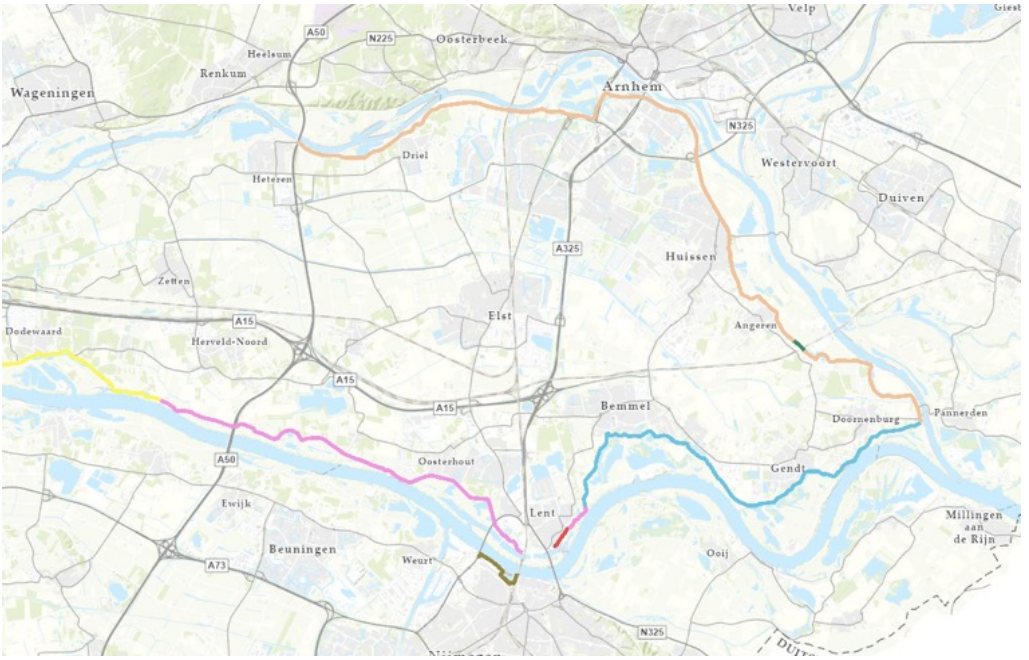
Reconstructie kruispunt Rijksweg Zuid-Olympiasingel en omliggende infra	Het betreft hier de reconstructie van het kruispunt Rijksweg Zuid-Olympiasingel en omliggende infra. De onderzoeken (voorbereidende werkzaamheden) starten in 2024.
Landschapvisie De Danenberg	Het Landschapspark De Danenbeg vervult een rol als “groen prikkeldraad”. In het park ligt de nadruk van een groene structuur en landschap-pelijke verbindingen. In 2023 wordt dit plan verder uitgewerkt.
Landschapvisie De Knoop	Rondom Knoop 38 (afslag 38, A15), globaal het gebied tussen Valburg, Elst, Oosterhout en Slijk-Ewijk, staan de komende jaren veel ontwikkelin-gen op de agenda die effecten op de omgeving hebben. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is de gebiedsvisie Knoop 38 opgesteld. De visie draagt bij aan een omgeving waar het prettig wonen, werken en recreëren blijft of waar dit mogelijk zelfs verbeterd kan worden. Het gaat hier om de aanleg van bospercelen, wandelpaden en natuurvriendelijke oevers.
Park Lingezegen vervolgfase	Bij de doorontwikkeling van Park Lingezegen wordt met na-me gekeken naar het versterken van de basisuitrusting van het park en de “missing links”. De plannen hiervoor zijn nog in ontwikkeling.
Landschaps ontwikkelingsplan	De gemeente vindt het belangrijk om aan het landschap van het buitengebied bijzondere zorg te besteden. De plannen daartoe zijn in belangrijke mate gereed en worden uitgevoerd.
Parkeervoorziening Land van Tap	Bij de ontwikkeling van het project Land van Tap in Elst wordt ook reke-ning gehouden met de realisatie van parkeerplaatsen voor algemeen gebruik. 

Westflankroute (snelfietsroute)	De Westflankroute is de nieuwe snelfietsroute tussen Arn-hem, Elst en Nijmegen. Initiatiefnemers zijn de provincie Gelderland, de gemeenten Arnhem, Renkum, Overbetuwe, Lingewaard, Nijmegen en de Groen Metropoolregio. De route wordt gezien als ‘drager van nieuwe verstedelijking’ en er wordt gehoopt dat het mensen verleidt om de auto te laten staan.
Ambitie Boven-Linge (incl. fietspad)	Waterschap Rivierenland, de provincie Gelderland en de langs gelegen gemeenten Lingewaard, Overbetuwe, Nederbetuwe, Tiel en Buren zijn met elkaar in gesprek gegaan over de Boven-Linge. Het traject dat daarbij is gekozen loopt van het Pannerdens Kanaal tot aan de Korne, net westelijk van het Amsterdam-Rijnkanaal. Voor de partijen is het niet alleen een belangrijke waterloop in het gebied; de ambitie is om de Boven-Linge mooier, functioneler en aantrekkelijker maken. Er zijn kansen voor water, natuur en recreatie en gebiedssamenwerking.



Ontwikkeling GNN Driel Oost	De verbinding park Lingezege met Veluwe maakt onderdeel uit van de groene ontwikkelingszone van de provincie Gelderland. Het is een ecologische verbindingszone die de verbindende schakel vormt tussen park Lingezege en de Veluwe. Voor de inrichting van de verbinding geldt model ‘Ijsvogelvlinder’. Voor de aanwezigheid van de IJsvogelvlinder is aanleg van vochtig loofbos, met gevarieerde samenstelling en structuurrijke randen en open plekken essentieel. Wilde kamperfoelie is daarbij de waardplant voor de ijsvogelvlinder. Voor het Groen Blauwe Raamwerk vormt de verbinding park Lingezege met de Veluwe een ecologische en landschappelijke schakel. Daarnaast behoudt het dorp Driel haar identiteit, doordat het los ligt van de wijk Schuytgraaf (Arnhem). Ook kan het een bijdrage leveren aan recreatie (wandelen en fietsen). Zo ligt in de zone het Nederrijnsepad en wandelroute Rondje Driel.
--------------------------------	--



Meekoppelkansen dijkversterking Nederrijndijk	Versterking van de dijken hoort bij het landschapspark dynamische rivieren. In het bijzonder meekoppelkansen kunnen dijken aantrekkelijker maken voor mens en natuur. Het is belangrijk dat kansen tijdig worden verkend, uitgewerkt en financiering tot stand komt. 
Wandelnetwerk (recreatienetwerken)	Investering om het bestaande wandelnetwerk te verbeteren. Het is een initiatief vanuit de regio. Hierbij wordt ook meer richting gegeven door het verder instellen van knooppunten en de becijfering hiervan. 





Bijlage III Overzicht ruimtelijke ontwikkelingen

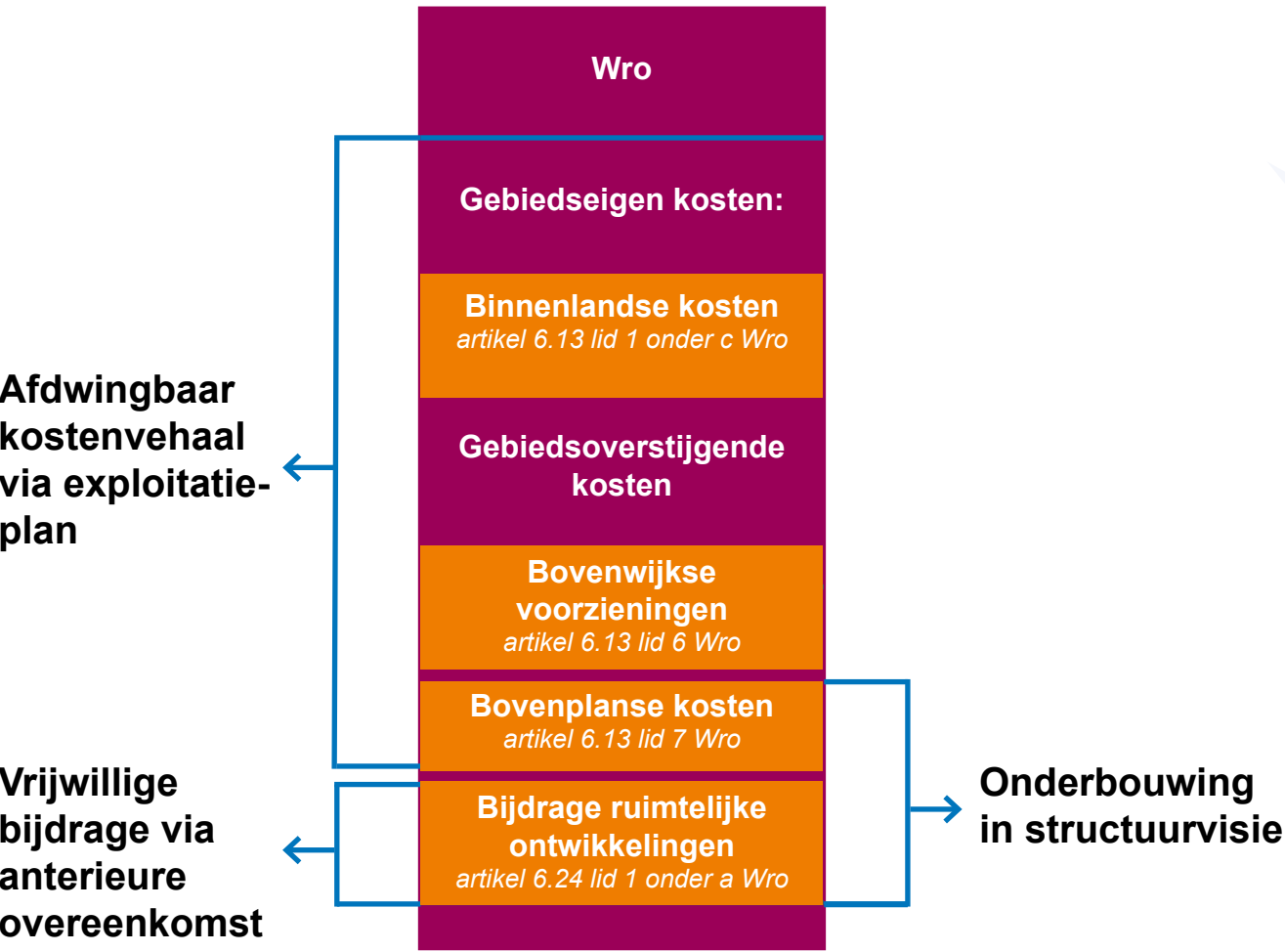
Ruimtelijke ordeningen				Woningbouw aantal woningen						Maatschappelijk (m² bvo)		Kantoren (m² bvo)
Project	Kern		Status <i>Hard, zacht</i>	Sociale huur	Middeldure huur € 752 tot € 1000	Dure huur > € 1000	Koop tot 250.000	Koop 250.000 tot 355.000 (NHG)	Koop > 355.000 (NHG)	Commercieel	Niet- commercieel	
CH - Liefkenshoek	Heteren	Noord	Hard					19	4			
Julianaweg/Flessestraat	Heteren	Noord	Hard	23				21	10			
Driel ZO	Driel	Noord	Zacht	33				22	55			
Beethovenstraat	Elst	Oost	Hard		12							
Rijzenburg fase 2	Elst	Oost	Zacht				11		3			
De Pas	Elst	Oost	Hard	105				70	177			
De Pas - Ten Brinke	Elst	Oost	Zacht	24				16	40			
CE - Land van Tap	Elst	Oost	Zacht	11					24			
EC- Klooster	Elst	Oost	Zacht	14	17	17						
Lingezicht	Elst	Oost	Zacht	54	9		14	23	100			
Danenberg	Slijk-Ewijk	Oost	Zacht		4	9	2	2	9			
Park 15	Oosterhout	Oost	Zacht						25			
Grintpad	Herveld	West	Zacht	9				7	1			
Tuinderbuurt	Andelst	West	Zacht	11	2		12	16	24			
Wouterplasstraat	Zetten	West	Hard	4								
Veldzicht	Zetten	West	Zacht	24				23	2			
Zetten Zuid fase II	Zetten	West	Zacht	20		8		12	40			
Kerkstraat	Randwijk	West	Zacht	14				8	5			
Uitbreiding De Aam	Elst	Oost	hard									23.000
Elst Centraal	Elst	Oost	zacht								6.000	
Totaal				346	44	34	39	239	519		6.000	23.000

Bijlage IV Kostenverhaal Wro

Op grond van de Wro is de overheid verplicht om het verhaal van haar kosten te verzekeren. Dit geldt dus ook voor de gemeente Overbetuwe. Kostenverhaal betekent dat de gemeente de gebiedseigen kosten, die zij maakt om een aangewezen bouwplan¹⁹ mogelijk te maken, 'in rekening brengt' bij degene die er baat bij heeft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebiedsoverstijgende kosten deels door te rekenen aan nieuwe bouwplannen.

Denk bij bouwplannen aan woningbouw, bedrijvigheid en ander vastgoed. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Onder de Wro valt dit onder afdeling 6.4 'grondexploitatie'. Daarnaast behoren de Bro en de regeling plankosten exploitatieplan tot het wettelijk kader voor kostenverhaal.

Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Wro



¹⁹ Artikel 6.2.1 Bro



