

Nota kostenverhaal 2022

1 INLEIDING

De structuurvisie Dronten 2030 schetst de ruimtelijke toekomstvisie van de gemeente Dronten. Onderdeel van de structuurvisie is de wijze waarop de gemeente deze visie wil gaan verwezenlijken. Het laatste hoofdstuk "Op weg naar uitvoering" gaat op dit vraagstuk in. Voor het exploitatiegebied Hanzekwartier te Dronten, is daarnaast een aparte structuurvisie vastgesteld.

Een faciliterend grondbeleid vraagt om een goede regievoering van de gemeente, dit om te voorkomen dat alleen de krenten uit de pap worden gehaald, maar dat daadwerkelijk de gehele visie kan worden verwezenlijkt. De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) reikt gemeenten een aantal instrumenten aan om deze regie te kunnen voeren. In het verleden waren deze instrumenten niet voorhanden en had men bij faciliterend grondbeleid vaak last van zogenaamde "freeriders" die wel profiteerden van ruimtelijke voorzieningen, maar er niet voor betaalden. Nu deze instrumenten beschikbaar zijn, kan de gemeente nog beter afwegen in welke gevallen zij zelf een actieve rol op zich wil nemen (actief grondbeleid) of de ontwikkelingen aan de markt overlaten waarbij de gemeente een regiefunctie heeft (faciliterend grondbeleid). De nota grondbeleid gaat nader in op deze afweging.

Met de nota kostenverhaal wordt financiële regie gevoerd op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Op basis van de nota kostenverhaal kan de gemeente kosten verhalen voor bovenwijkse ruimtelijke investeringsprojecten (in de openbare ruimte) waarvan ontwikkelingsprojecten van derden (mede) profiteren. Ook kan de gemeente bijvoorbeeld eisen dat ontwikkelingen van derden bijdragen aan het realiseren van gemengde wijken. Dit kan middels het toepassen van bovenplanse verevening. Hoe dit allemaal exact werkt wordt in deze notitie uitgelegd.

De nota kostenverhaal 2022 is een actualisatie van de nota kostenverhaal 2014. Welke reeds in 2016 is geactualiseerd. De nota kostenverhaal 2022 is aangepast naar aanleiding van de Omgevingswet en de ontwikkelingen rond het Hanzekwartier. De wijzigingen in 2016 hadden betrekking op de gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van BBV-voorschriften. Verder is in 2016 een actueel overzicht opgenomen van de lopende projecten en is nader invulling gegeven aan de bovenplanse verevening omgeving, landschap en natuur.

1.1 Opbouw van de nota

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de systematiek van kostenverhaal, welke uitgangspunten en principes worden gehanteerd. Daarna worden de verschillende te verhalen kostensoorten toegelicht. Vervolgens wordt dieper ingezoomd op de gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en de bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. Tot slot wordt ingegaan op de overgangsbepalingen.

2 OP WELKE WIJZE KOSTEN VERHALEN?

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot kostenverhaal bij bouwplannen. Kostenverhaal kan op verschillende manieren plaatsvinden. De systematiek van het kostenverhaal wordt hieronder nader beschreven.

Uitgangspunt in de wetgeving is dat de gemeenten bij het nemen van het ruimtelijke besluit waarmee nieuwe 'bouwplannen' mogelijk worden gemaakt, kosten verhalen middels een gelijktijdig vast te stellen exploitatieplan, tenzij er sprake is van een uitzondering voor het opstellen van een exploitatieplan. Het ruimtelijke besluit kan bestaan uit een projectafwijkingbesluit, gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid of een bestemmingsplan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die nog gerealiseerd moeten worden maar waarvan het ruimtelijke besluit al genomen is, kunnen geen kosten meer worden verhaald.

Gemeenten mogen afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd en er geen (publiekrechtelijke) noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen, eisen aan de fasering, het bouwrijp maken en/of de uitvoering van werken en werkzaamheden.

Op korte termijn (volgens planning 1 januari 2023) zal de Omgevingswet in werking treden. In paragraaf 2.5 is toegelicht wat hiervan de gevolgen zijn.

2.1 Wat is een bouwplan?

Onder een bouwplan wordt verstaan (zie artikel 6.2.1 van het Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

2.2 Kostenverhaal 'anderszins' verzekerd

De gemeente kan kostenverhaal 'anderszins' verzekeren doordat zij de gronden waarop de bouwplannen die via het ruimtelijke besluit mogelijk worden gemaakt, in bezit heeft. De te verhalen kosten worden in dat geval gedekt door de uitgifteprijs van bouwrijpe grond. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente met alle grondeigenaren een anterieure exploitatieovereenkomst sluit waarin afspraken zijn opgenomen omtrent het verhalen van kosten voorafgaand aan het nemen van het ruimtelijke besluit.

De gemeente Dronten geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure exploitatie-overeenkomsten met marktpartijen voor de gevallen waarin de gemeente niet de grondeigenaar is.

In anterieure exploitatieovereenkomsten kunnen projectspecifieke afspraken worden gemaakt. Dit biedt de gemeente en marktpartijen meer flexibiliteit om tot overeenstemming te komen. De gemeente vindt het belangrijk om de dialoog met de initiatiefnemer aan te gaan, in plaats van eenzijdig exploitatiebijdragen op te leggen. Ook gaat het opstellen van een exploitatieplan gepaard met relatief hoge kosten, die eveneens verhaald moeten worden op de initiatiefnemer. Tot slot heeft de wetgever zelf ook de voorkeur voor kostenverhaal middels anterieure exploitatieovereenkomsten uitgesproken. De gemeente behoudt overigens altijd het recht om een exploitatieplan vast te stellen. Dit geldt ook voor gevallen waarin al een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten. Dit kan aan de orde zijn als er meerdere grondeigenaren zijn en niet met alle grondeigenaren een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, of indien de gemeente het noodzakelijk acht om kostenverhaal, eisen of regels eveneens middels een publiekrechtelijk instrument te verzekeren.

In principe werkt de gemeente alleen mee aan bouwplannen / ruimtelijke ontwikkelingen van een initiatiefnemer, wanneer alle verhaalbare kosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Indien niet alle kosten op de ontwikkelende partij kunnen worden verhaald, dan wel initiatiefnemer en gemeente niet tot overeenstemming komen omtrent de hoogte van de te verhalen kosten, zal de gemeente opnieuw afwegen of medewerking aan de ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is. Immers de financieel-economische uitvoerbaarheid is dan niet verzekerd, hetgeen een reden voor de gemeente is om geen medewerking te verlenen. De gemeente zal immers in dat geval een deel van de kosten zelf moeten dragen en hiervoor (op termijn) geld beschikbaar moeten stellen. In het geval de ontwikkeling vanuit ruimtelijk optiek alsnog gewenst is, zal een exploitatieplan worden opgesteld om kostenverhaal (voor zover mogelijk) te verzekeren, dan wel een anterieure exploitatieovereenkomst worden afgesloten.

Ook wanneer een initiatiefnemer weigert met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten voor het nemen van een ruimtelijk besluit, kan de gemeente weigeren om planologische medewerking te verlenen. Van belang daarbij is wel dat de gemeente dit goed motiveert. De weigering moet ruimtelijk / planologisch van aard zijn zodat de gemeente geen betaalplanologie kan worden verweten, hetgeen niet is toegestaan.

2.3 Publiekrechtelijk kostenverhaal via het exploitatieplan

Bij kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg stelt de gemeente een exploitatieplan vast bij het nemen van het ruimtelijke besluit. In het exploitatieplan wordt op basis van de kosten en opbrengsten, de exploitatiebijdrage vastgesteld die als financiële voorwaarde wordt opgenomen voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet altijd verplicht. In artikel 6.12, lid 2 van de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Deze situaties worden onderstaand aangegeven.

2.3.1 Geen exploitatieplan

De gemeenteraad kan besluiten om (1) bij de vaststelling van bestemmingsplan, of (2) een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid van de Wro of (3) bij het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, geen exploitatieplan vast te stellen in bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) aangegeven gevallen. Het betreft hier allereerst de gevallen opgenomen in Bijlage II van het Bro en daarnaast betreft het de “kruimelgevallen” zoals opgenomen in artikel 6.2.1.a van het Bro.

2.3.2 Bijlage II Bor

In Bijlage II van het Bro zijn activiteiten opgenomen die betrekking hebben op de activiteit “bouwen” als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onderdeel a van de Wabo en op activiteit “planologisch gebruik in strijd met het geldende planologisch regime” waarvoor op grond van artikel 2.1, lid 1, onderdeel c van de Wabo, een omgevingsvergunning nodig is.

Het beleid van de gemeente is om voor de gevallen waar de te verhalen kosten minder bedragen dan € 10.000,00 geen exploitatieplan op te stellen aangezien de kosten (van het opstellen) van het exploitatieplan, niet opwegen tegen de te ontvangen exploitatiebijdrage(n).

De gemeente sluit hier aan bij de regeling voor de “kruimelgevallen” zoals opgenomen in het Bro en hieronder is uitgewerkt. Dit sluit niet uit dat de gemeente alsnog met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst kan afsluiten. De gemeente zal er in eerste instantie naar streven om met de exploitant een anterieure overeenkomst af te sluiten, hetgeen niet mogelijk is als het exploitatieplan wordt opgesteld.

2.3.3 ‘Kruimelgevallen’

Hierboven is al aangegeven dat in artikel 6.2.1a van het Bro, is opgenomen, dat ondanks dat het kostenverhaal niet ‘anderszins’ is verzekerd, de gemeenteraad kan besluiten om in enkele gevallen geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan in gevallen waarin zogenaamd sprake is van kruimelgevallen en waarbij de kosten (van het opstellen) van het exploitatieplan, niet opwegen tegen de te ontvangen exploitatiebijdrage(n).

Onder een ‘kruimelgeval’ wordt hier verstaan:

- Het totaal van de exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn voor een vijftal aangewezen kostensoorten¹ op de kostensoortenlijst. Dit betreft kosten van:
 1. bodemsanering en grondwerkzaamheden,
 2. de kosten van aanleg van voorzieningen,
 3. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen,
 4. toerekenbare kosten buiten het exploitatiegebied en
 5. kosten die gemaakt worden voor exploitatie van toekomstige ontwikkeling van bouwplannen;
- de verhaalbare kosten van bovenstaande vijf kostensoorten uitsluitend betrekking hebben op het aansluiten van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

De kosten die de gemeente maakt in de hierboven beschreven gevallen, kunnen ook via de leges van de vergunning worden verhaald op de initiatiefnemer door aan de vergunning een financieel voorschrift te verbinden, dan wel alsnog met de initiatiefnemer voor de te maken kosten een anterieure overeenkomst te sluiten.

2.3.4 Locatie-eisen, faseringen en tijdvakken, eisen aan werken en werkzaamheden

Het exploitatieplan kent, naast het bepalen van de exploitatiebijdrage(n), een aantal mogelijkheden die het bestemmingsplan en het projectafwijkingsbesluit niet kennen. In een exploitatieplan kunnen locatie-eisen, een bepaalde fasering of tijdvakken en eisen aan (de uitvoering van) werken en werkzaamheden worden opgenomen. In gevallen waarin het wenselijk is dergelijke zaken publiekrechtelijk vast te leggen, zal een exploitatieplan worden opgesteld.

2.3.5 Macro-aftopping

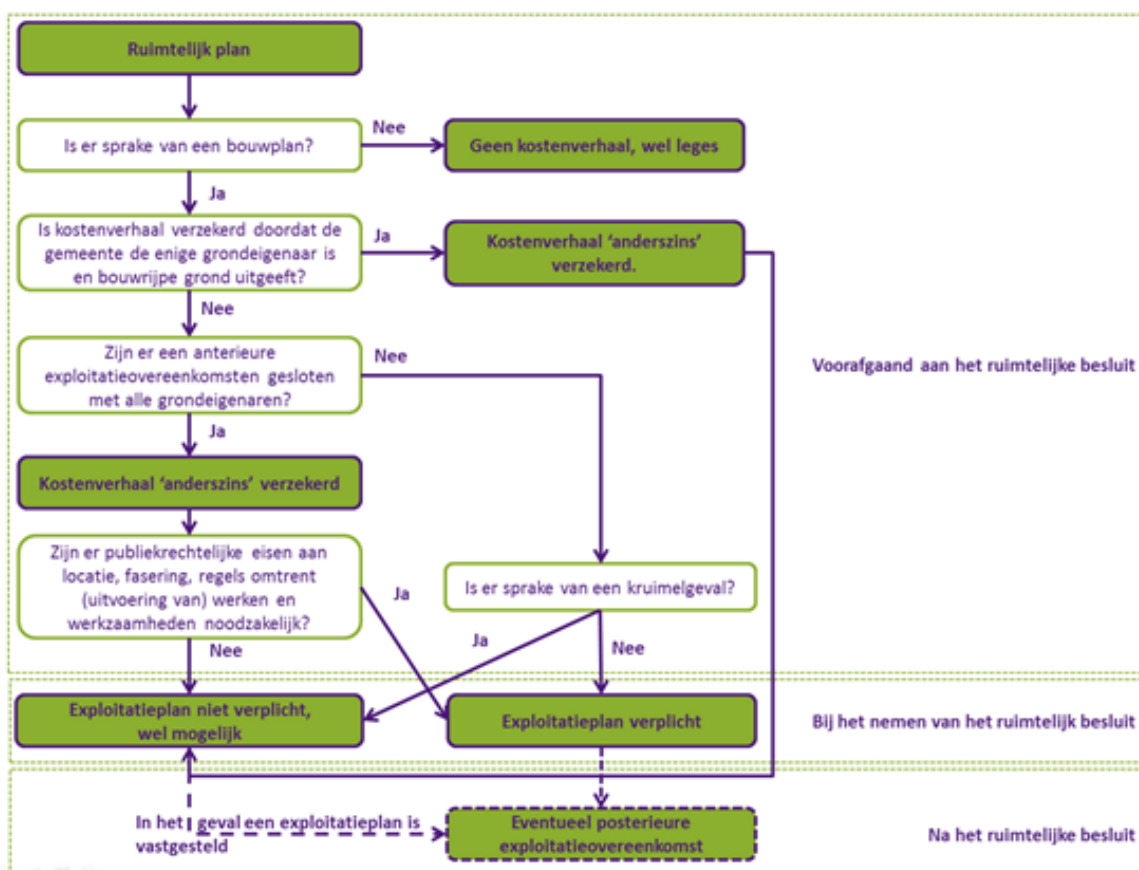
Bij een exploitatieplan met een exploitatietekort kan de gemeente niet alle kosten verhalen op de grondeigenaren. De hoogte van de exploitatiebijdrage ter dekking van de te maken kosten is namelijk beperkt tot maximaal de hoogte van de (grond)opbrengsten. Eventuele exploitatietekorten uit het ex-

1) Bijlage A bevat een overzicht van de verhaalbare kosten. De vijf kostensoorten die voor het bepalen van een kruimelgeval relevant zijn, zijn opgenomen in artikel 6.2.4 b t/m f van het Besluit ruimtelijke ordening.

exploitatieplan komen voor rekening van de gemeente. De gemeente zal dan ook, bij het nemen van het ruimtelijke besluit, moeten afwegen of de ruimtelijke ontwikkeling alsnog gewenst is nu niet alle kosten verhaald kunnen worden. Dit is ook van belang voor de onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan.

2.4 Stroomschema kostenverhaal

In het onderstaande stroomschema is weergegeven op welke wijze in beginsel kostenverhaal plaatsvindt bij een bouwplan / ruimtelijk plan in de gemeente Dronten. Dit ervan uit gaande dat er geen sprake is van een uitzondering volgens artikel 6.12, lid 2 Wro.



Het bovenstaande schema is het uitgangspunt. Inmiddels heeft de bestuursrechter bepaald dat ook wanneer er niet sprake is van een bouwplan als hierboven omschreven in hoofdstuk 2.1, de gemeente toch een anterieure overeenkomst mag sluiten met een initiatiefnemer². Het systeem van de Wro verzet zich hier niet tegen.

2.5 Kostenverhaal en verhaal financiële bijdrage via de Omgevingswet (nieuwe situatie)

Met de Omgevingswet (hierna te noemen: Ow) wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkelingen vereenvoudigen en samenvoegen, zodat het straks bijvoorbeeld makkelijker is om bouwprojecten te starten. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking. In de periode dat de gemeente onderhavige gronden hier ontwikkelt zal volgens de huidige stand van zaken voornamelijk het nieuwe wettelijke regime gaan volgen.

In de Ow, Afdeling 13.6 "Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen" is het kostenverhaal geregeld.

De gemeente is (in beginsel) verplicht kosten te verhalen in geval op gronden een nieuw toegedeelde functie wordt verricht, voor zover de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied, en de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kos-

2) RB Noord-Holland, 30 augustus 2017/ ecli:nl:rbnho:2017:7279 en Afd. BR RvS, 28 augustus 2019 / ecli:nl:rsvs:2019:2950

tensoorten heeft. Het is verboden de aangewezen activiteit te verrichten, voordat de verschuldigde kosten zijn betaald. De gemeente kan deze kosten verhalen langs de privaatrechtelijke weg en de publiekrechtelijke weg.

2.5.1 Kostenverhaalsplichtige activiteiten

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalsplichtige activiteiten. Dit zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten door een nieuw toegedeelde functie.

Dit zijn bijvoorbeeld het bouwen van woningen, kantoren en winkels.

Het volledige overzicht kostenverhaalsplichtige activiteiten is opgenomen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Dit artikel wijzigt nog via het Aanvullingsbesluit grondeigendom.

Als de gronden in eigendom of erfpacht uitgegeven zijn door gemeente, provincie, het Rijk of een ander overheidsorgaan is er geen kostenverhaal van toepassing. De kosten worden dan verrekend via de gronduitgifte of aanpassing van de erfpachtcanon.

2.5.2 Gemeenteraad, college van B en W, GS en minister bevoegd tot kostenverhaal

De volgende bestuursorganen zijn bevoegd tot kostenverhaal:

- gemeenteraad bij het omgevingsplan
- burgemeester en wethouders (B en W) bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Gedeputeerde Staten (GS) bij een projectbesluit en een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- de minister die het aangaat bij een projectbesluit en een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

2.5.3 Overeenkomst heeft de voorkeur

Kostenverhaal kan geregeld worden via:

- Een overeenkomst
- Publiekrechtelijk

Ook onder de Ow geniet kostenverhaal via overeenkomst de voorkeur. Voordeel van de privaatrechtelijke weg is de ruime mate van contractsvrijheid. In de overeenkomst kunnen meer afspraken op maat worden gemaakt dan via de publiekrechtelijke methode.

De kostensoortenlijst en de wettelijke regeling van het kostenverhaal gelden niet direct voor de overeenkomst. De wettelijke regeling kan wel een schaduwwerking op de overeenkomst hebben.

2.5.4 Geen overeenkomst dan publiekrechtelijk kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal is verplicht bij:

1. De aanwezigheid van kostenverhaalsplichtige activiteiten
2. Als er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is afgesloten

De Ow biedt twee mogelijkheden van publiekrechtelijk kostenverhaal:

1. Kostenverhaal met tijdvak: In dat geval is er een concreet eindbeeld en tempo van de ontwikkeling. Het tijdvak is bepaald. (Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling).
2. Kostenverhaal zonder tijdvak: in dat geval ontbreekt een concreet tijdvak en eindbeeld. (Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling).

Kostenverhaal met tijdvak is mogelijk bij een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal zonder tijdvak is alleen in het omgevingsplan geregeld. Dit wordt onderstaand nader uitgewerkt:

ad. 1 Kostenverhaal met tijdvak

In geval sprake is van kostenverhaal met tijdvak, dan wordt/worden:

- In het omgevingsplan kostenverhaalsgebieden aangewezen waarvoor kosten worden gemaakt;
- Per kostenverhaalsgebied bepaald welke kostensoorten waarvan het gebied ten dele profijt heeft, naar evenredigheid aan dat kostenverhaalsgebied worden toegerekend;
- Per kostenverhaalsgebied een raming van de kosten opgenomen;

- Per kostenverhaalsgebied een raming van de opbrengsten van alle daarin gelegen gronden opgenomen, en
- Per kostenverhaalsgebied regels gesteld over de verdeling van de kosten over de activiteiten;
- Niet meer kosten verhaald dan dat er opbrengsten zijn;
- De verschuldigde geldsom op grond van de Ow en het omgevingsplan bij beschikking vastgesteld;
- Op de in rekening te brengen kosten in mindering gebracht:
 - De inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - De kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het omgevingsplan.

Dit is vergelijkbaar met de wijze waarop thans kosten via een vastgesteld exploitatieplan worden verhaald.

Ad. 2 Kostenverhaal zonder tijdvak

In geval sprake is van kostenverhaal zonder tijdvak dan gelden ook de regels zoals deze hierboven onder Kostenverhaal met tijdvak zijn opgenomen, met dien verstande dat:

- Alleen het maximum van de globaal te verhalen kosten als geheel per kostenverhaalsgebied wordt opgenomen;
- Een raming van de opbrengsten buiten toepassing kan blijven;
- Per activiteit het maximum van de te verhalen kosten wordt opgenomen, en de kosten worden verhaald tot ten hoogste het bedrag van de waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht, die optreedt of zal optreden als gevolg van de activiteit;
- De beschikking een raming van de kosten bevat en van de waardevermeerdering waarop de verschuldigde geldsom is gebaseerd.

Verder geldt het volgende:

- De verschuldigde geldsom wordt op grond van de Ow en het omgevingsplan bij beschikking vastgesteld.
- De verschuldigde geldsom wordt berekend door de kosten over de activiteiten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden.
- De opbrengsten, de waardevermeerdering en de inbrengwaarde van de gronden worden objectief geraamd.
- Bij het uitblijven van betaling kan het bestuursorgaan de verschuldigde geldsom invorderen bij dwangbevel.
- Op basis van de eindafrekening is nooit een aanvullende geldsom verschuldigd. Is bij de eindafrekening de berekende geldsom meer dan 5% lager, dan wordt dat meerdere (vanaf 5%) met rente terug betaald.
- Bij ministeriële regeling worden regels gesteld over de hoogte en de begrenzing van een of meer van de kostensoorten. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt naar het type locatie en de aard en omvang van de activiteit.
- Bij het aanwijzen van kostensoorten kan onderscheid worden gemaakt tussen kostenverhaalsgebieden met tijdvak en zonder tijdvak.

2.5.5 Bevoegd gezag kan onder voorwaarden afzien van kostenverhaal

In de volgende drie gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal:

1. Als er minder dan 10.000 euro verhaalbare kosten zijn.
2. Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
3. Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen (artikel 8.14 Omgevingsbesluit).

2.5.9 Financiële bijdragen voor de ontwikkeling van een gebied via de Omgevingswet

In de Ow wordt er nadrukkelijke onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal en het verhaal van een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen die in een omgevingsplan of een programma zijn vastgelegd. Het verhalen van een financiële bijdrage wordt geregeld in afdeling 13.7 van de Ow. Zie hiervoor Bijlage C.

Categorieën ontwikkelingen voor verhaal financiële bijdragen

Het omgevingsplan kan bepalen dat bijdragen worden verhaald voor een ontwikkeling om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Gemeenten kunnen dan een financiële bijdrage verhalen

op initiatiefnemers van bouwactiviteiten. Dit heet de publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage. Deze regeling geldt voor verschillende categorieën ontwikkelingen.

Artikel 8.21 Omgevingsbesluit (Ob) wijst de categorieën ontwikkelingen aan. Alleen voor deze categorieën ontwikkelingen voor verbetering van de fysieke leefomgeving kan in het omgevingsplan een financiële bijdrage worden gevraagd.

De volgende ontwikkelingen zijn aangewezen:

- aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden;
- aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken;
- stedelijke herstructurering.

2.6 Overgangssituatie inwerkingtreding 1 januari 2023

In de Ow is opgenomen dat het verhalen van kosten en een financiële bijdrage via het privaatrechtelijk spoor ook onder de Ow weer het uitgangspunt is. Het verhalen van kosten via publiekrechtelijk spoor wordt alleen toegepast als – kort gezegd - het verhalen van kosten via het privaatrechtelijk spoor niet mogelijk is.

Vóór de inwerkingtreding van de Ow genomen besluiten over kostenverhaal blijven geldig. Reeds gesloten overeenkomsten voor de inwerkingtreding van de Ow worden onder het bestaande recht / oude recht afgewikkeld. Voor grondexploitatieovereenkomsten blijft de Wet ruimtelijke ordening gelden. De Invoeringswet Omgevingswet bevat een regeling over de eerbiedigende werking van een grondexploitatieovereenkomst. Het oude recht blijft gelden als die overeenkomst voor de inwerkingtreding van de Ow is gesloten (artikel 4.112 Invoeringswet). Het betreft grondexploitatieovereenkomsten als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Exploitatieplannen gaan op in het omgevingsplan

Regels over kostenverhaal worden opgenomen in het omgevingsplan. In tegenstelling tot artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er dus geen apart exploitatieplan. Bestaande exploitatieplannen die betrekking hebben op een bestemmingsplan of wijzigingsplan gaan op in het omgevingsplan. Een exploitatieplan maakt dus onderdeel uit van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Ow.

3. WELKE KOSTEN VERHALEN?

Het vorige hoofdstuk ging in op de vraag in welke gevallen de gemeente kostenverhaal dient te verzekeren. Daarbij is tevens ingegaan op de verschillende mogelijkheden die er zijn om kostenverhaal te verzekeren. Dit hoofdstuk gaat in op de vraag welke kosten verhaald kunnen worden. Om deze vraag te beantwoorden wordt eerst ingegaan op de kostensoorten die de gemeente kan verhalen. Hierbij worden onderstaande kostensoorten aangehaald, te weten als volgt:

- a. Gebiedseigen kosten
- b. Plangebiedsoverstijgende kosten, onder te verdelen als volgt:
 1. Kosten voor bovenwijkse voorzieningen
 2. Bovenplanse kosten
 3. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

3.1 Kostensoortenlijst

Het type kosten die de gemeente kan verhalen op de initiatiefnemer is beperkt tot een limitatieve lijst die veelal de 'kostensoortenlijst' wordt genoemd. Deze 'kostensoortenlijst' is opgenomen in artikel 6.2.4 uit het 'Besluit ruimtelijke ordening' (Bro). (NB: dit geldt niet voor een anterieure overeenkomst, zie hierna ook hoofdstuk 3.5).

In deze lijst zijn allemaal kosten opgenomen die te maken hebben met het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen. Kosten die hieronder vallen zijn o.a. inbrengwaarden van gronden, opstallen, sloopkos-

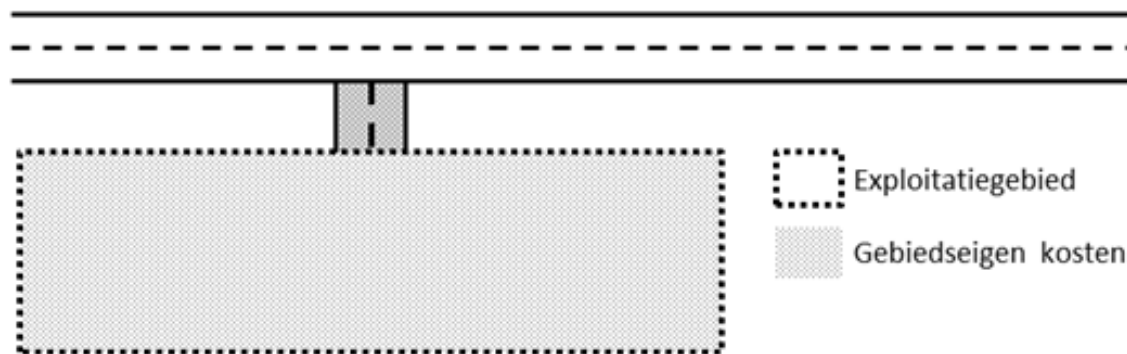
ten, kosten voor het aanleggen van wegen, groenvoorzieningen, verlichting, riolering, parkeerplaatsen, plan- en apparaatskosten, planschade, rentelasten en verplichte natuurcompensatie. De volledige kostensoortenlijst is weergegeven in Bijlage A.

3.2 Gebiedseigen kosten

Gebiedseigen kosten zijn kosten die direct met het desbetreffende project te maken hebben. Er is geen sprake van een planoverstijgend karakter. De verhaalbare kosten uit de kostensoortenlijst worden volledig toegerekend aan de desbetreffende ontwikkeling. Deze gebiedseigen kosten kunnen zowel binnen als buiten het exploitatiegebied plaatsvinden. In onderstaande figuur is een voorbeeld hiervan weergegeven.

Voorbeeld:

Alle kosten voor het aanleggen van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied vallen onder gebiedseigen kosten. Deze kosten dienen te worden verhaald op de ontwikkelende partij. De te maken kosten om het exploitatiegebied te ontsluiten op de doorgaande weg vallen ook onder de te verhalen kosten. Deze zijn immers uitsluitend noodzakelijk ter ontsluiting van de het exploitatiegebied. Indien aanvullende verkeerskundige maatregelen nodig zijn zoals rotondes, extra rijbanen en invoegstroken, dienen deze kosten eveneens te worden verhaald op de ontwikkelende partij. Ook de plan- en apparaatskosten van de gemeente voor het ruimtelijke plan vallen onder deze categorie. Ook externe adviezen en benodigde onderzoeken ten behoeve van het ruimtelijke plan vallen onder gebiedseigen kosten. Zelfs eventuele waardedaling van gemeentelijke gronden en opstallen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling kunnen onder de te verhalen kosten worden geschaard.



3.3 Plangebied overstijgende kosten

Ook plangebiedoverstijgende kosten kunnen worden verhaald op ruimtelijke plannen van derden. Plangebiedoverstijgende kosten zijn kosten waarvan meerdere ruimtelijke plannen profijt ondervinden. In het geval de gemeente het exploitatieplan hanteert om deze kosten te verhalen, dienen deze kosten te worden toegerekend op basis van Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit (PTP-criteria). In het anterieure traject bestaat op dit punt onderhandelingsvrijheid en gelden de PTP-criteria niet.

3.3.1 Toetsingscriteria (PTP-criteria)

Bij het toerekenen van planoverstijgende kosten aan individuele ruimtelijke projecten gelden een drietal toetsingscriteria. De ruimtelijke ontwikkeling moet profijt ondervinden, de kosten moeten toerekenbaar zijn en de toerekening zelf moet proportioneel gebeuren. Hieronder worden deze begrippen kort toegelicht.

Profijt

Het eerste criterium is dat het project profijt moet ondervinden van de aan te leggen bovenwijkse voorziening / toe te passen verevening. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig en niet binnen de locatie per bouwperceel.

Toerekenbaarheid / Causaliteit

Vervolgens moet gekeken worden of de kosten toe te rekenen zijn aan het project. Er moet een causaal verband zijn tussen de (gebieds)ontwikkeling en de te maken kosten. Indien er geen sprake is van causaliteit (direct, dan wel indirect) kunnen er geen kosten worden toegerekend. Hetzelfde geldt voor als de kosten via een andere weg reeds gedekt zijn.

Proportionaliteit

Indien er sprake is van profijt en toerekenbaarheid, dienen de kosten proportioneel te worden toegerekend aan het project. Indien bestaande wijken eveneens profijt ondervinden van de planoverstijgende kosten, dient hier rekening mee gehouden te worden in de toerekening van de kosten aan de projecten.

3.3.2 Bovenwijkse voorzieningen

Kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn kosten die gepaard gaan met de aanleg van voorzieningen in de openbare ruimte en een planoverstijgende karakter hebben. Het project profiteert (direct/indirect) van de aanleg van deze voorzieningen en de kosten van deze bovenwijkse voorzieningen dienen dan ook naar rato van profijt proportioneel te worden toegerekend aan het project. Bij het bepalen van het profijt dient eveneens rekening gehouden met het huidige gebruik van de bestaande bebouwing.

Een goed voorbeeld van bovenwijkse voorzieningen zijn wijkontsluitingswegen en de hoofdinfrastructuur. Bestaande woningen en bedrijven profiteren van de aangelegde voorzieningen. Om te zorgen dat in de toekomst hoofdinfrastructuur voldoende capaciteit heeft om zowel het nieuwe verkeer als gevolg van nieuwe bouwplannen te kunnen faciliteren, als de autonome groei van de verkeersbewegingen van de bestaande bebouwing is het wellicht noodzakelijk om aanvullende voorzieningen (extra wegen, extra rijbanen, andere route) te realiseren zodat er in de toekomst voldoende capaciteit beschikbaar is.

Bovenwijkse voorzieningen in het Hanzekwartier:

In de structuurvisies binnen de gemeente Dronten, te weten Structuurvisie 2030, Structuurvisie Hanzekwartier en het bijbehorende addendum op deze stukken, zijn de volgende bovenwijkse voorzieningen benoemd:

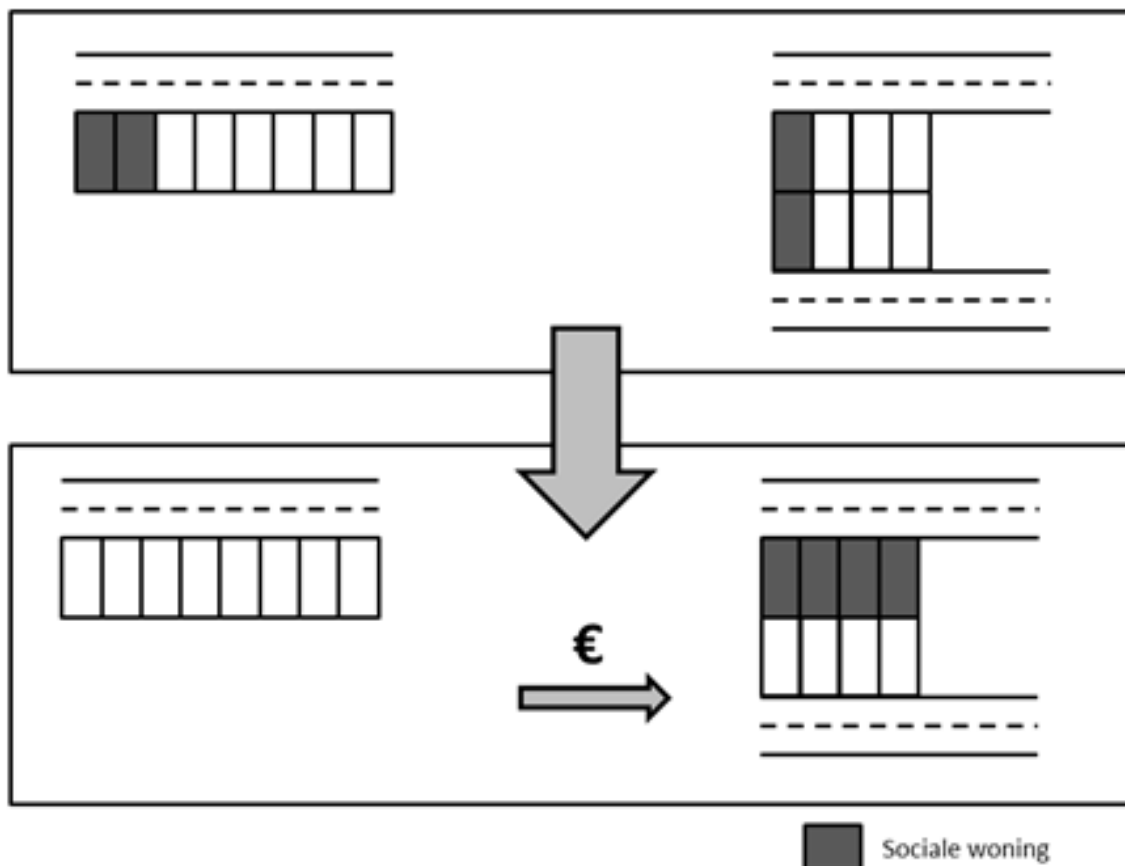
1. P+R terrein; komt ten goede aan de gehele gemeente en regio (Bro 6.2.5 lid h).
2. Stationsplein; idem (Bro 6.2.5 lid c).
3. Loper station-centrum inclusief beëindiging in dierenpark e.o.; komt ten goede aan gehele gemeente en in het bijzonder centrum en Hanzekwartier (Bro 6.2.5 lid c).
4. De slinger, als langzaamverkeerroute door het plangebied (Bro 6.2.5 lid c en e).
5. Boulevard; komt ten goede aan de belevingswaarde van het omliggende gebied en het Hanzekwartier (Bro 6.2.5 lid c).

3.3.3 Bovenplanse kosten / verevening

Bij bovenplanse verevening worden ruimtelijke projecten onderling verevend. Er is dus sprake van een planoverstijgende karakter. Doel van bovenplanse verevening is dat alle ruimtelijke projecten gezamenlijk de ruimtelijk doelstelling realiseren waarbij de individuele projecten kunnen en mogen afwijken van de doelstelling. Het financiële voordeel dient te worden afgedragen. Omgekeerd kan een project dat meer dan de ruimtelijke doelstelling realiseert, onder bepaalde voorwaarden, een bijdrage uit de bestemmingsreserve bovenplanse verevening krijgen. De berekening van het financiële voor-/nadeel (profijt) dient proportioneel te worden toegerekend aan het project.

Voorbeeld :

In de structuurvisie Dronten 2030 is als doel gesteld om 25% aan sociale woningen te realiseren. Stel dat een grondeigenaar 8 woningen wenst te bouwen, dan zou hij 2 sociale woningen moeten realiseren. Middels bovenplanse verevening kan de gemeente ook het financiële voor- en nadeel van het meer/minder realiseren van de doelstelling tussen ruimtelijke plannen verevenen. Bij de grondeigenaar die minder sociale woningen bouwt, worden bovenplanse kosten in rekening gebracht. Omgekeerd kan een grondeigenaar die meer sociale woningen realiseert dan de norm van 25%, onder bepaalde voorwaarden, een financiële bijdrage krijgen.



3.4 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Een bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling kan alleen worden verhaald via het privaatrechtelijke spoor, hetgeen feitelijk betekent dat de kosten alleen kunnen worden verhaald middels het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst. Deze ontwikkelingen kunnen gelegen zijn buiten het exploitatiegebied, maar deze ontwikkelingen dienen wel opgenomen te zijn in een vastgestelde structuurvisie. Voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingsprojecten gelden de PTP-criteria niet. Ook geldt de kostensoortenlijst voor deze categorie niet.

Indien de gemeente een bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkelingen wil vragen aan een initiatiefnemer, dan dient de gemeente wel aannemelijk te maken dat er tussen de ruimtelijke ontwikkeling en het initiatief waarvan een bijdrage wordt gevraagd, een 'samenhang' aanwezig is of een 'ruimtelijke' of 'functionele' relatie bestaat. In de wet is niet uitgewerkt wat hieronder moet worden verstaan.

De gemeente kan de samenhang en de relatie op twee manieren opvatten:

1. een materiële relatie; en
2. een beleidsmatige relatie.

3.4.1 Materiële relatie

Er is sprake van een materiële relatie wanneer tussen de voorgenomen bestedingen en de betalende exploitatiegebieden een fysieke of technische verbinding bestaat die wijst op oorzaak-gevolg en/of nut. Het positieve gevolg of toenemende nut kan worden bereikt via bijvoorbeeld een gebruik, uitstraling of op een andere wijze. De bestedingen kunnen worden gedaan op korte afstand, maar ook op grotere afstand van het betalende Exploitatiegebied. Als voorbeeld geldt een investering in recreatiegebieden waarvan ook nieuwe te bouwen woningen profiteren die op grotere afstand van het recreatiegebied zijn gelegen, maar hierdoor vaker van het recreatiegebied gebruik maken.

3.4.2 Beleidsmatige relatie

Er is sprake van een beleidsmatige relatie wanneer tussen de voorgenomen bestedingen en de betalende exploitatiegebieden louter een relatie bestaat op basis van een bestuurlijke opvatting of bestuurlijke keuze, eventueel neergelegd in een beleidsnota. Het vragen van een bijdrage leunt daarbij vaak op gemeentelijk beleid. Als voorbeeld voor een bestuurlijke relatie geldt dat nieuwe bedrijventerreinen

moeten meebetalen aan de revitalisering van verpauperde bedrijventerreinen, terwijl er geen fysieke of technische relatie aanwezig is.

Uit de wet volgt dat voor het verhalen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, een Structuurvisie noodzakelijk is. Deze Structuurvisie moet ten minste het volgende aangeven: (1) de voorgenomen bestedingen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, (2) de betalende exploitatiegebieden en (3) de samenhang tussen beide.

3.5 Schema kostenverhaal

In het onderstaande schema is weergegeven welke categorie kosten en bijdragen kunnen worden opgenomen in een anterieure exploitatieovereenkomst en exploitatieplan.

	Gebiedseigen kosten	Planoverschrijdende kosten		Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling
		Bovenwijkse voorzieningen	Bovenplanse verevening	
Opnemen in exploitatieplan	Ja	Ja	Ja	Nee
Opnemen in anterieure overeenkomst	Ja	Ja	Ja	Ja

Onderstaand schema geeft aan bij welke categorie kosten en bijdragen de kostensoortenlijst en de PTP-criteria van toepassing zijn bij publiekrechtelijk kostenverhaal.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

	Gebiedseigen kosten	Planoverschrijdende kosten		Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling
		Bovenwijkse voorzieningen	Bovenplanse verevening	
Kostensoortenlijst van toepassing	Ja	Ja	Ja	Nee
PTP-criteria van toepassing	Ja	Ja	Ja	Nee

Dit schema is niet van toepassing bij privaatrechtelijk kostenverhaal. Bij kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is de gemeente niet gebonden aan de kostensoortenlijst. Deze lijst is niet bindend. Voorts zijn voor de omvang van de te verhalen kosten de P.T.P-criteria niet van toepassing. De "PTP-criteria" stralen echter wel uit naar een anterieure overeenkomst. Dat betekent dat wanneer de gemeente meer kosten wil verhalen dan op basis van publiekrechtelijk kostenverhaal mogelijk is, hiervoor een nadere motivering noodzakelijk is in de anterieure overeenkomst.

4 GEBIEDSEIGEN KOSTEN

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op de verschillende categorieën van verhaalbare kosten. Dit hoofdstuk zoomt nader in op de categorie gebiedseigen kosten.

4.1 Plan- en apparaatskosten

Gebiedseigen kosten zijn kosten die louter voor het exploitatiegebied worden gemaakt. Deze kosten gaan onder andere over gemeentelijke plankosten, het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, infrastructurele werkzaamheden aansluitend aan het exploitatiegebied en eventuele kosten van tegemoetkoming van planschade. Uitgangspunt is dat de gebiedseigen kosten, die vallen binnen het exploitatiegebied en/of alleen voor het exploitatiegebied of het individuele project worden gemaakt, door de gemeente voor 100% op de initiatiefnemer worden verhaald. Er hoeft door de gemeente geen fondsvorming plaats te vinden.

Zoals gezegd worden deze kosten gemaakt binnen het exploitatiegebied, maar kunnen het ook kosten zijn grenzend aan of buiten de grens van het exploitatiegebied (bijvoorbeeld compenserende milieumaatregelen, of compensatie van verloren gegane natuurwaarde, groen- en watervoorzieningen). De gebiedseigen kosten die kunnen worden verhaald, zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van het Bro (zie hiervoor artikel 6.2.3 t/m 6.2.5).

Voor de uren en tarieven van het beoordelen van het ruimtelijke plan en het opstellen van de anterieure exploitatieovereenkomst maken wij gebruik van de Regeling plankosten exploitatieplan.

Aan de hand van de aangeleverde projectgegevens vult de gemeente de plankostenscan (het rekenmodel van de Regeling plankosten exploitatieplan) in, waarna het rekenmodel automatisch een inschatting maakt van de benodigde werkzaamheden en de bijbehorende bestedingen.

De rol van de gemeente zal per ruimtelijk plan variëren. De gemeentelijke rol kan beperkt zijn tot het beoordelen van het bestemmingsplan / projectafwijkingbesluit en het opstellen van de anterieure exploitatieovereenkomst / exploitatieplan, maar kan ook veel omvangrijker zijn. Er wordt vervolgens dan ook gekeken welke partij de werkzaamheden uitvoert, waarna de verdeling uit de regeling wordt toegepast. In het geval dat de gemeente alle plan- en apparaatskosten uitvoert worden 100% van de kosten zoals uit de plankostenscan berekend in rekening gebracht.

In het geval dat de ontwikkelende partij de plan- en apparaatskosten op zich neemt krijgt de gemeente een toetsende rol. Daarbij bedraagt de vermindering of vergoeding:

- a. 45% van de met toepassing van deze regeling berekende ten hoogste te verhalen kosten voor producten en activiteiten in de onderdelen 3.1 en 3.2 van de bijlage (ruimtelijke ordening, onder andere bestemmingsplan),
- b. 65% van de met toepassing van deze regeling berekende ten hoogste te verhalen kosten voor producten en activiteiten in onderdeel 4 van de bijlage (Civiele en cultuurtechniek), en
- c. 75% van de met toepassing van deze regeling berekende ten hoogste te verhalen kosten voor de overige producten en activiteiten in de bijlage.

Het college kan onderbouwd afwijken van de hierboven gestelde verminderingen of vergoedingen.

Voor sommige projecten dienen, afhankelijk van de complexiteit van het ruimtelijk plan, extra werkzaamheden uitgevoerd te worden. Zo kan het voorkomen dat extern advies moet worden ingewonnen, onderzoek moet worden uitgevoerd of dat er overleg met andere betrokken noodzakelijk is. De gemeente zal voor deze aanvullende werkzaamheden per project kijken of deze noodzakelijk zijn. Indien dit het geval zal de gemeente deze kosten onderbouwen, met initiatiefnemer bespreken en verhalen in het kostenverhaal.

4.1.1 Uitzonderingsgevallen

Op bovenstaande uitwerking zijn echter een paar uitzonderingen opgenomen in de Regeling plankosten exploitatieplan. In artikel 5 van deze regeling worden deze zogenoemde Plankosten kleine plannen uitgewerkt. Voor deze zogenoemde kleine plannen houden wij deze onderstaande uitgangpunten aan waarbij de bijdrage van de plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de producten en activiteiten, onderstaande bedragen niet overschrijdt.

- a. € 6.000,- bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²,
- b. € 8.000,- bij een bouwplan voor:
 - . de bouw van één woning,
 - . de bouw van één hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,
 - . een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of een uitbreiding met niet meer één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,

- . 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 één woning,
 - . kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m², of
 - . een verbouwing als bedoeld in artikel 6.2.1, onderdeel d of e, van het Besluit,
- c. € 9.500,- bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².

4.1.2 Leges

Met het opstellen van een anterieure overeenkomst, met berekening plan- en apparaatskosten vervallen alle leges met uitzondering van startleges en bouwleges. Overige leges die worden verhaald krachtens afdeling 6.4 Wro (bijvoorbeeld bestemmingsplanleges) komen te vervallen en worden niet separaat verhaald.

4.1.3 Voorbereidingskosten

De gemeente is bevoegd om met een initiatiefnemer een intentieovereenkomst te sluiten waarin onder procesafspraken worden gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van het ruimtelijk initiatief. In de intentieovereenkomst kan de gemeente door de initiatiefnemer te betalen voorbereidingskosten opnemen. Doel hiervan is te voorkomen dat initiatiefnemers eindeloos gebruik maken van de ambtelijke capaciteit voordat de anterieure overeenkomst is afgesloten dan wel er uiteindelijk geen anterieure overeenkomst wordt gesloten maar de gemeente wel kosten heeft gemaakt.

Indien gekozen wordt voor een bijdrage aan voorbereidingskosten in de intentieovereenkomst stemt gemeente samen met de initiatiefnemer de hoogte van de bijdrage af volgens de hierboven gestelde rekensystematiek voor plan- en apparaatskosten. Ook eventuele extra werkzaamheden kunnen hierin onderbouwd worden opgenomen.

Als in een latere projectfase wordt overgegaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, dan verrekent de gemeente de gemaakte kosten zoals opgenomen in de intentieovereenkomst, met de plan- en apparaatskosten die wij bij de anterieure overeenkomst in rekening brengen.

Als de gemeente de voorbereidingskosten alleen meeneemt in een anterieure overeenkomst en hiervoor niet eerst een intentieovereenkomst sluiten, dan maken de voorbereidingskosten onderdeel uit van de bijdrage zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.

4.2 Ruimtelijke voorzieningen in de openbare ruimte

Ook de kosten van ingrepen die de gemeente doet in de openbare ruimte ten behoeve van het ruimtelijke plan dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan, inclusief de uren van voorbereiding, toezicht en uitvoering.

5 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Het begrip bovenwijkse voorzieningen is in hoofdstuk 3 al kort toegelicht. In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de verschillende bovenwijkse voorzieningen en wordt de kostentoe rekening toegelicht.

5.1 Bovenwijkse voorzieningen

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de bovenwijkse voorzieningen. Hierbij is tevens aangegeven of de bovenwijkse voorzieningen reeds zijn gerealiseerd en/of de gemeente hier dekkingsmiddelen voor heeft opgenomen. Gerealiseerde voorzieningen kunnen nog steeds verhaald worden. De bestuursrechter heeft reeds een aantal malen geoordeeld dat kosten die zijn verbonden aan reeds uitgevoerde werken en/of werkzaamheden (historische kosten), ook kunnen worden verhaald en/of kunnen worden opgenomen in een exploitatieplan, mits die kosten voldoende zijn gespecificeerd en

voldoende inzicht bestaat in de opbouw van die historische kosten. Het gemeentelijke aandeel in de kosten is inclusief de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. De geraamde nominale kosten zullen jaarlijks worden geactualiseerd en bijgesteld. De geraamde kosten hebben als prijspeil 1-1-2021.

Bovenwijkse voorziening	Gemeentelijk aandeel in de kosten (excl. BTW)	Reeds uitgevoerd?	Dekkingsmiddelen beschikbaar gemeente?
Algemeen:			
N307: Passage Dronten	€ 920.000	Nee	Ja
De Noord (inclusief stationsplein en omgeving)	€ 4.900.000	Grotendeels	Deels
Parkeerplaatsen centrum Dronten	€ 1.700.000	Deels	Ja
Verleggen Ottodreef	€ 1.500.000	Nee	Ja
Fietspad De Gilden - Biddingweg	€ 2.800.000	Nee	Nee
Fietsroute Morinel	€ 60.000	Nee	Ja
Doorsteken fietspad Educalaan (K)	€ 30.000	Nee	Ja
Watertappunten 2018(K)	€ 30.000	Nee	Ja
Verlichting De Drieslag - Arendschelling	€ 90.000	Nee	Ja
P+R terrein en stationsplein:			
Uitbreiding parkeerplaatsen NS station	€ 140.000	Nee	Ja
Uitbreiding fietsenstalling	€ 350.000	Nee	Ja
Loper de Noord en Slinger:			
Fiets/voetbrug Gangboord	€ 520.000	Nee	Ja
Fiets/voetbrug Fase 1/2	€ 440.000	Nee	Ja
Voetgangersbrug park	€ 50.000	Nee	Ja
Fiets/voetbrug binnenhaven	€ 90.000	Nee	Ja
Fietspad west/centrum	€ 250.000	Nee	Ja
Loper de Noord	€ 60.000	Nee	Ja
Ontsluiting Gangboord	€ 120.000	Nee	Ja
Verbreden en herinrichting fietspad Gangboord	€ 350.000	Nee	Ja
Parkgebied Boulevard en Lage Vaart:			
Aanleg Boulevard	€ 140.000	Nee	Ja
Parkgebied lage Vaart fase 1 4000m2	€ 140.000	Nee	Ja
Parkgebied lage Vaart fase 2 3000m2	€ 100.000	Nee	Ja
Parkgebied lage Vaart fase 3 14000m2	€ 480.000	Nee	Ja
Vlonders fase 2	€ 780.000	Nee	Ja
Totaal	€ 16.040.000		

5.2 Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Van de bovenstaande bovenwijkse voorzieningen profiteren niet alleen nieuwe woningen en/of bedrijven. Ook reeds bestaande bebouwing profiteert van de realisatie van deze voorzieningen. Daarnaast profiteert niet elk deelgebied in dezelfde mate van de bovenwijkse voorziening. In de onderstaande tabel is aangegeven in welke mate de verschillende deelgebieden (zie bijlage D) profiteren van de aanleg van de bovenwijkse voorziening. Kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden alleen toegerekend aan projecten die op basis van onderstaande tabel profijt ondervinden van de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen.

Bovenwijkse voorziening	Profijt		
	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen
Algemeen:			
N307: Passage Dronten	VEEL	WEINIG	WEINIG
De Noord (inclusief stationsplein en omgeving)	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
Parkeerplaatsen centrum Dronten	VEEL	WEINIG	WEINIG
Verleggen Ottodreef	ZEER VEEL	WEINIG	GEEN
Fietspad De Gilden - Biddingweg	VEEL	VEEL	GEEN
Fietsroute Morinel	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
Doorsteken fietspad Educalaan(K)	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
Watertappunten 2018(K)	VEEL	VEEL	VEEL
Verlichting De Drieslag - Arendschelling	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
P+R terrein en stationsplein:			
Uitbreiding parkeerplaatsen NS station	VEEL	VEEL	VEEL
Uitbreiding fietsenstalling	VEEL	GEMIDDELD	WEINIG
Loper de Noord en Slingen:			
Fiets/voetbrug Gangboord	ZEER VEEL	GEEN	GEEN
Fiets/voetbrug Fase 1/2	VEEL	GEEN	GEEN
Voetgangersbrug park	VEEL	GEEN	GEEN
Fiets/voetbrug binnenhaven	VEEL	GEEN	GEEN
Fietspad west/centrum	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
Loper de Noord	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
Ontsluiting Gangboord	VEEL	GEEN	GEEN
Verbreden en herinrichting fietspad Gangboord	VEEL	GEMIDDELD	WEINIG
Parkgebied Boulevard en Lage Vaart:			
Aanleg Boulevard	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
Parkgebied lage Vaart fase 1 4000m2	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
Parkgebied lage Vaart fase 2 3000m2	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
Parkgebied lage Vaart fase 3 14000m2	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG
Vlonders fase 2	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG

Om een beeld te geven van de betekenis van deze woorden hanteren wij de volgende percentages bij de bovenstaande termen. Hierbij wordt altijd terug gerekend naar een totale toerekening van 100% van het te verhalen bedrag.

Gebuurde termen	%
ZEER VEEL	90%
VEEL	75%
GEMIDDELD	50%
WEINIG	25%
ZEER WEINIG	10%
GEEN	0

5.3 Woningbouwprogramma

Om kosten toe te kunnen rekenen aan nieuwe ontwikkelingen is de woonvisie uit het Woningmarktonderzoek 2016: Basis voor beleid, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2016 een belangrijk uitgangspunt. Samen met de gegevens van het CBS omtrent de bestaande voorraad aan woningen in de gemeente Dronten, vormt dit de basis om kosten toe te rekenen aan woningbouwprojecten.

5.4 Uitgifte bedrijventerrein

Naast het woningbouwprogramma is ook de gronduitgifteprognose van bedrijventerrein van belang bij het toerekenen van kosten. De gegevens over de bestaande bedrijventerreinen zijn afkomstig van het "Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem" en gecontroleerd vanuit de gemeentelijke cijfers "Bedrijventerreinen 2020-2021".

5.5 Overige functies en uitzonderingen

De meeste ruimtelijke plannen bestaan uit woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen of bedrijventerreinen. Deze functies betalen een bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen. Hierop geldt echter een uitzondering. Voor agrarische gebouwen en loodsen niet zijnde woningen brengen wij geen bovenwijkse voorziening in rekening. Bij deze ruimtelijke plannen zal naast de plan- en apparaatskosten (paragraaf 4.1) en de bijdrage aan ruimtelijke voorzieningen in de openbare ruimte (paragraaf 4.2) enkel de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling gevraagd worden in de anterieure exploitatieovereenkomst.

5.6 Equivalenten

Nieuwe infrastructurele voorzieningen worden enerzijds aangelegd om de autonome groei van de reeds bestaande woningen en bedrijven op te vangen. Anderzijds worden deze aangelegd om te voorzien in de toekomstige behoefte als gevolg van nieuwe woningen en bedrijven.

Om (bestaande en nieuwe) woningen te kunnen vergelijken met een (bestaand en nieuw) bedrijventerrein wordt gewerkt met equivalenten. Bij het bepalen van de equivalenten is gebruik gemaakt van kengetallen van het CROW³. Door te werken met equivalenten wordt voldaan aan het proportionaliteitsbeginsel. Door de equivalenten te combineren met de gegevens omtrent de reeds bestaande woningaantallen, het woningbouwprogramma, de omvang van reeds bestaande bedrijventerreinen en de uitgifteprognose van toekomstig bedrijventerrein kan het totaal aan equivalenten worden bepaald.

Aantal equivalenten per type	Bestaand	Nieuw	Totaal
Bedrijventerrein - Dronten	8.167	23.613	31.780
Bedrijventerrein - Swifterbant	2.803	8.103	10.905
Bedrijventerrein - Biddinghuizen	2.640	7.633	10.273
Woningbouw - Dronten	24.836	7.726	32.562
Woningbouw - Swifterbant	5.716	1.491	7.207
Woningbouw - Biddinghuizen	5.356	1.404	6.760
Totaal	49.517	49.968	99.486

Voor functies anders dan woningbouw en/of bedrijventerreinen, te denken aan detailhandel, horeca, maatschappelijk & zorg en leisure & recreatie, rekenen wij per bepaald aantal m² bvo een woningequivalent van 1. In de tabel hieronder is dit weergegeven.

Functie	1 woningequivalent per
Wonen	1 won
Detailhandel en horeca	150 m ² bvo
Leisure en recreatie	150 m ² bvo
Maatschappelijk en zorg	200 m ² bvo
Kantoren (geen bedrijventerreinen)	150 m ² bvo
Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen)	500 m ² bvo

Daarnaast hanteren wij voor specifieke doelgroepen afwijkende equivalenten. Dit geldt voor arbeidsmigrantenhuisvesting, studentenhuysvesting en ouderenwoningen geen zorg zijnde. In onderstaande tabel zijn deze weergegeven. Voorwaarde is wel dat de betreffende woningen niet groter mogen zijn dan 25 m² GO. Anders worden deze woningen als volledige woning doorgerekend. Ook spreken we in de zin van Artikel 6.2.1 Bro in deze gevallen over woningen.

Functie	1 woningequivalent per
Arbeidsmigrantenhuisvesting	150 m ² bvo
Studentenhuysvesting	150 m ² bvo
Ouderenwoningen (geen zorg zijnde)	150 m ² bvo

3) Publicatie 381

5.7 Kostentoe rekening kernen

Door het aantal equivalenten per deelgebied te combineren met het profijt dat de verschillende deelgebieden ondervinden, kunnen de kosten worden toegerekend aan woningen en bedrijventerreinen.

Bovenwijkse voorziening	Gemeentelijk aandeel in de kosten (incl. plankosten) (excl. BTW)	Bestaand		Nieuwe ruimtelijke plannen	
		Bedrijventerrein	Woningbouw	Bedrijventerrein	Woningbouw
Algemeen:					
N307: Passage Dronten	€ 920.000	€ 120.734	€ 345.068	€ 349.076	€ 105.121
De Noord (inclusief stationsplein en omgeving)	€ 4.900.000	€ 639.992	€ 1.845.613	€ 1.850.391	€ 564.004
Parkeerplaatsen centrum Dronten	€ 1.700.000	€ 223.096	€ 637.626	€ 645.032	€ 194.246
Verleggen Ottodreef	€ 1.500.000	€ 199.421	€ 571.346	€ 605.078	€ 175.999
Fietspad De Gilden - Biddingweg	€ 2.800.000	€ -	€ 2.151.106	€ -	€ 648.894
Fietsroute Marinel	€ 60.000	€ -	€ 45.956	€ -	€ 14.044
Doorsteken fietspad Educalaan(K)	€ 30.000	€ -	€ 22.978	€ -	€ 7.022
Waterpunten 2018(K)	€ 30.000	€ -	€ 23.153	€ -	€ 6.847
Verlichting De Drieslag - Arendschelling	€ 90.000	€ -	€ 68.934	€ -	€ 21.066
P+R terrein en stationsplein:					
Uitbreiding parkeerplaatsen NS station	€ 140.000	€ -	€ 108.046	€ -	€ 31.954
Uitbreiding fietsenstalling	€ 350.000	€ -	€ 268.839	€ -	€ 81.161
Loperde Noord en Slinger:					
Fiets/voetbrug Gangbaard	€ 520.000	€ -	€ 396.624	€ -	€ 123.376
Fiets/voetbrug Fase 1/2	€ 440.000	€ -	€ 335.605	€ -	€ 104.395
Voetgangersbrug park	€ 50.000	€ -	€ 38.137	€ -	€ 11.863
Fiets/voetbrug binnenhaven	€ 90.000	€ -	€ 68.647	€ -	€ 21.353
Fietspad west/centrum	€ 250.000	€ -	€ 191.484	€ -	€ 58.516
Loper de Noord	€ 60.000	€ -	€ 45.956	€ -	€ 14.044
Ontsluiting Gangbaard	€ 120.000	€ -	€ 91.529	€ -	€ 28.471
Verbreden en herinrichting fietspad Gangbaard	€ 350.000	€ -	€ 268.839	€ -	€ 81.161
Parkgebied Boulevard en Lage Vaart:					
Aanleg Boulevard	€ 140.000	€ -	€ 107.231	€ -	€ 32.769
Parkgebied Lage Vaart fase 1 14000m2	€ 140.000	€ -	€ 107.231	€ -	€ 32.769
Parkgebied Lage Vaart fase 2 3000m2	€ 100.000	€ -	€ 76.594	€ -	€ 23.406
Parkgebied Lage Vaart fase 3 14000m2	€ 480.000	€ -	€ 367.649	€ -	€ 112.351
Vlonders fase 2	€ 780.000	€ -	€ 597.430	€ -	€ 182.570
TOTAAL	€ 16.040.000	€ 1.177.243	€ 8.781.622	€ 3.449.577	€ 2.677.403
Kosten toerekenbaar?		Ja		Ja	
Kosten verhaalbaar?		Nee		Ja ²	

² Kosten verhaalbaar met nieuw bouwplan ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

In bovenstaande berekening zijn de kosten naar rato van profijt toegerekend aan nieuwe en bestaande woningen en bedrijventerreinen. Vervolgens zijn in onderstaande tabellen de kosten van bovenwijkse voorzieningen per woning, per kern en de kosten van de bovenwijkse voorzieningen per m2 netto bedrijventerrein per kern weergegeven.

Bovenwijkse voorziening	Bestaande bebouwing	Kosten per equivalent		
		Woningen - Nieuw		
		Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen
Algemeen:				
N307: Passage Dronten	€ 465.803	€ 93.451	€ 6.010	€ 5.659
De Noord (inclusief stationsplein en omgeving)	€ 2.485.605	€ 510.845	€ 27.379	€ 25.781
Parkeerplaatsen centrum Dronten	€ 860.722	€ 172.682	€ 11.106	€ 10.458
Verleggen Ottodreef	€ 764.767	€ 167.046	€ 8.953	€ -
Fietspad De Gilden - Biddingweg	€ 2.151.106	€ 543.944	€ 104.950	€ -
Fietsroute Morinel	€ 45.956	€ 12.720	€ 682	€ 642
Doorsteken fietspad Educalaan(K)	€ 22.978	€ 6.360	€ 341	€ 321
Watertappunten 2018(K)	€ 23.153	€ 4.981	€ 961	€ 905
Verlichting De Drieslag - Arendschelling	€ 68.934	€ 19.080	€ 1.023	€ 963
P+R terrein en stationsplein:				
Uitbreiding parkeerplaatsen NS station	€ 108.046	€ 23.246	€ 4.485	€ 4.223
Uitbreiding fietsenstalling	€ 268.839	€ 68.249	€ 8.779	€ 4.133
Loper de Noord en Slinger:				
Fiets/voetbrug Gangboord	€ 396.624	€ 123.376	€ -	€ -
Fiets/voetbrug Fase 1/2	€ 335.605	€ 104.395	€ -	€ -
Voetgangersbrug park	€ 38.137	€ 11.863	€ -	€ -
Fiets/voetbrug binnenhaven	€ 68.647	€ 21.353	€ -	€ -
Fietspad west/centrum	€ 191.484	€ 53.001	€ 2.841	€ 2.675
Loper de Noord	€ 45.956	€ 12.720	€ 682	€ 642
Ontsluiting Gangboord	€ 91.529	€ 28.471	€ -	€ -
Verbreden en herinrichting fietspad Gangboord	€ 268.839	€ 68.249	€ 8.779	€ 4.133
Parkgebied Boulevard en Lage Vaart:				
Aanleg Boulevard	€ 107.231	€ 29.680	€ 1.591	€ 1.498
Parkgebied lage Vaart fase 1 4000m2	€ 107.231	€ 29.680	€ 1.591	€ 1.498
Parkgebied lage Vaart fase 2 3000m2	€ 76.594	€ 21.200	€ 1.136	€ 1.070
Parkgebied lage Vaart fase 3 14000m2	€ 367.649	€ 101.761	€ 5.454	€ 5.136
Vlondersfase 2	€ 597.430	€ 165.362	€ 8.863	€ 8.345
TOTAAL	€ 9.958.865	€ 2.393.717	€ 205.604	€ 78.082
Aantal equivalenten		7.726	1.491	1.404
Kosten per equivalent		€ 310	€ 138	€ 56
Kosten per ha netto bedrijventerrein (x 188)				
Kosten per woning		€ 1.797	€ 800	€ 323

Bovenwijkse voorziening	Bestaande bebouwing	Kosten per equivalent		
		Bedrijventerrein - Nieuw		
		Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen
Algemeen:				
N307: Passage Dronten	€ 465.803	€ 285.628	€ 32.671	€ 30.776
De Noord (inclusief stationsplein en omgeving)	€ 2.485.605	€ 1.561.364	€ 148.830	€ 140.197
Parkeerplaatsen centrum Dronten	€ 860.722	€ 527.792	€ 60.371	€ 56.869
Verleggen Ottodreef	€ 764.767	€ 510.566	€ 48.667	€ 45.844
Fietspad De Gilden - Biddingweg	€ 2.151.106	€ -	€ -	€ -
Fietsroute Morinel	€ 45.956	€ -	€ -	€ -
Doorsteken fietspad Educalaan(K)	€ 22.978	€ -	€ -	€ -
Watertappunten 2018(K)	€ 23.153	€ -	€ -	€ -
Verlichting De Drieslag - Arendschelling	€ 68.934	€ -	€ -	€ -
P+R terrein en stationsplein:				
Uitbreiding parkeerplaatsen NS station	€ 108.046	€ -	€ -	€ -
Uitbreiding fietsenstalling	€ 268.839	€ -	€ -	€ -
Loper de Noord en Slinger:				
Fiets/voetbrug Gangboord	€ 396.624	€ -	€ -	€ -
Fiets/voetbrug Fase 1/2	€ 335.605	€ -	€ -	€ -
Voetgangersbrug park	€ 38.137	€ -	€ -	€ -
Fiets/voetbrug binnenhaven	€ 68.647	€ -	€ -	€ -
Fietspad west/centrum	€ 191.484	€ -	€ -	€ -
Loper de Noord	€ 45.956	€ -	€ -	€ -
Ontsluiting Gangboord	€ 91.529	€ -	€ -	€ -
Verbreden en herinrichting fietspad Gangboord	€ 268.839	€ -	€ -	€ -
Parkgebied Boulevard en Lage Vaart:				
Aanleg Boulevard	€ 107.231	€ -	€ -	€ -
Parkgebied Lage Vaart fase 1 4000m2	€ 107.231	€ -	€ -	€ -
Parkgebied Lage Vaart fase 2 3000m2	€ 76.594	€ -	€ -	€ -
Parkgebied Lage Vaart fase 3 14000m2	€ 367.649	€ -	€ -	€ -
Vlonders fase 2	€ 597.430	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	€ 9.958.865	€ 2.885.350	€ 290.539	€ 273.687
Aantal equivalenten		23.613	8.103	7.633
Kosten per equivalent		€ 122	€ 36	€ 36
Kosten per ha netto bedrijventerrein (x 188)		€ 22.973	€ 6.741	€ 6.741
Kosten per woning				

5.8 Kostentoerekening buitengebied

Naast de kernen Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen kent de gemeente Dronten een groot buitengebied. Dit buitengebied maakt in veel gevallen gebruik van functies binnen de kernen. Maar kijkend vanuit de PTP-criteria zijn niet alle kostenposten even goed verhaalbaar voor het buitengebied. Daarom zijn niet alle kostenposten meegenomen voor het buitengebied waardoor de bijdrage hier lager uit komt. In onderstaande tabel is de bijdrage voor het buitengebied bepaald. Welke gebieden onder welk buitengebied vallen is weergegeven in Bijlage D. Voor de kernen wordt er gekozen om enkel de kosten te verhalen die als gemeente brede investeringen ervaren en mobiliteitsvoorzieningen waarvan de gehele gemeente profijt heeft. Ontwikkelingen direct verbonden aan de kernen verhalen wij in de buitengebieden niet.

Bovenwijkse voorziening	BUITENGEBIED Woningen - Nieuw		
	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen
	Algemeen:		
N 307: Passage Dronten	€ 93.451	€ 6.010	€ 5.659
De Noord (inclusief stationsplein en omgeving)	€ 510.845	€ 27.379	€ 25.781
Parkeerplaatsen centrum Dronten	€ 172.682	€ 11.106	€ 10.458
Verleggen Ottodreef	€ 167.046	€ 8.953	€ -
Fietspad De Gilden - Biddingweg	€ 543.944	€ 104.950	€ -
Fietsroute Morinel	€ 12.720	€ 682	€ 642
Doorsteken fietspad Educalaan(K)	€ 6.360	€ 341	€ 321
Watertappunten 2018(K)	€ 4.981	€ 961	€ 905
P+R terrein en stationsplein:			
Uitbreiding parkeerplaatsen NS station	€ 23.246	€ 4.485	€ 4.223
Uitbreiding fietsenstalling	€ 68.249	€ 8.779	€ 4.133
TOTAAL	€ 1.622.605	€ 174.668	€ 53.085
Aantal equivalenten	7.726	1.491	1.404
Kosten per equivalent	€ 210	€ 117	€ 38
Kosten per ha netto bedrijventerrein (x 188)			
Kosten per woning	€ 1.218	€ 680	€ 219

Voor agrarische bouwwerken en/of loodsen in het buitengebied die niet bestemd zijn voor permanente of recreatieve bewoning dan wel tijdelijke huisvesting brengen wij geen ruimtelijke bijdrage in rekening. De plan- en apparaatskosten evenals de bovenwijkse bijdrage en de vereveningsfondsen brengen wij wel in rekening. Wel kan de bovenwijkse bijdrage komen te vervallen als aan de hand van de PTP-criteria geen profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit kan worden aangetoond.

In het geval dat een exploitatieplan wordt opgesteld, kan het noodzakelijk zijn om de kostentoekening nog een slag dieper uit te werken zodat het profijt van dat specifieke exploitatiegebied kan worden bepaald. Ook voor overige functies, niet zijnde woningbouw en bedrijventerrein functies (dus ook agrarische gebouwen), zal in het geval van een exploitatieplan de kostentoekening voor bovenwijkse voorzieningen nader worden onderzocht.

6 BOVENPLANSE KOSTEN (VEREVENING)

In de Wro is een regeling opgenomen ten aanzien van bovenplanse kosten. Deze regeling voorziet dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening). Hierbij vormt functionele en/of ruimtelijke samenhang de basis. Omgekeerd kunnen ruimtelijke ontwikkelingsprojecten die nadeel ondervinden van de ruimtelijk/functionele koppeling, onder bepaalde voorwaarden, een bijdrage krijgen uit de bestemmingsreserve bovenplanse verevening. Dit exploitatiesaldo wordt bepaald op basis van norm-, ken- en ervaringsgetallen.

Voor de rekensystematiek voor het bepalen van deze normatieve (grond)exploitatiesaldo's wordt aangesloten bij de systematiek van het exploitatieplan. Aanvullende randvoorwaarde hierbij is dat het de financiële middelen ook daadwerkelijk in de bestemmingsreserve beschikbaar moeten zijn. Tot slot is de financiële afdracht / bijdrage gemaximaliseerd tot het ondervonden financiële voor / nadeel op het grondexploitatiesaldo als gevolg van de bovenplanse verevening. Met andere woorden, door het toepassen van verevening kan geen toename van het grondexploitatiesaldo ontstaan.

In de structuurvisie Dronten 2030 zijn de volgende bovenplanse vereveningen benoemd:

- Sociale woningbouw,
- Hanzekwartier,
- Herstructureringsopgave / Revitaliseringsopgave,
- Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen en
- Omgeving, landschap en natuur.

Ook voor bovenplanse kosten geldt, zoals ook het geval is bij de bovenwijkse voorzieningen,

dat kosten die zijn verbonden aan reeds uitgevoerde werken en/of werkzaamheden (historische kosten), ook kunnen worden verhaald en/of kunnen worden opgenomen in een exploitatieplan, mits die kosten voldoende zijn gespecificeerd en er voldoende inzicht bestaat in de opbouw van die historische kosten.

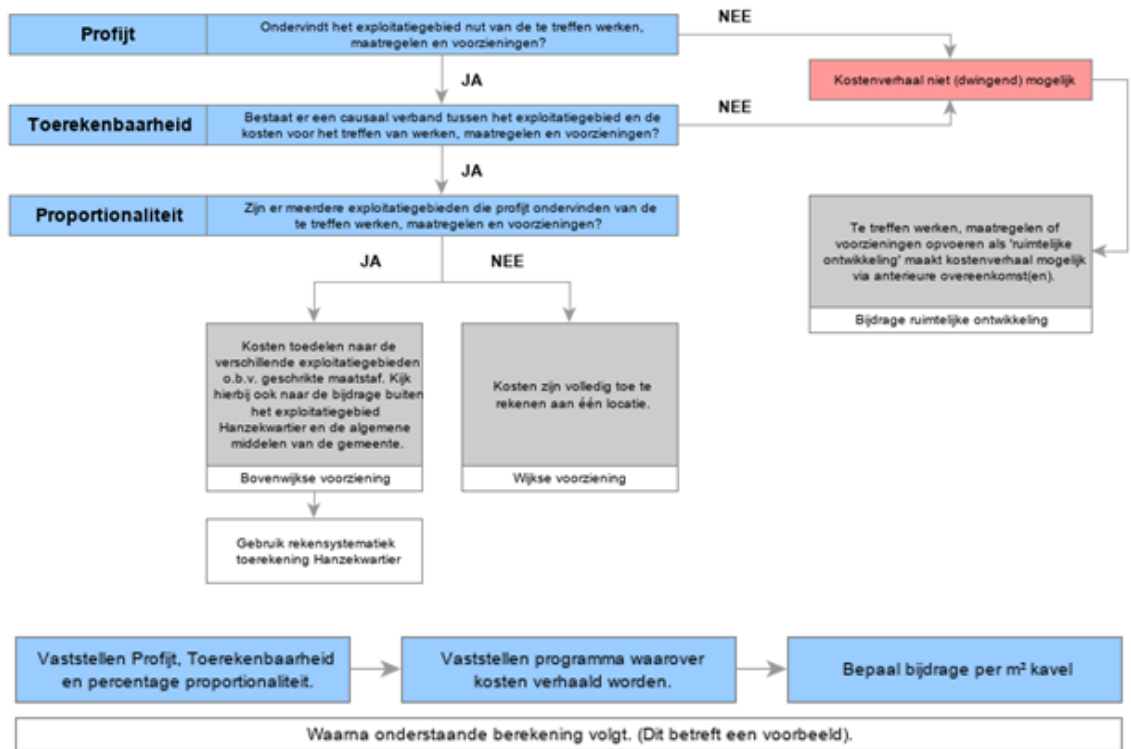
6.1 Bovenplanse verevening Hanzekwartier

In de structuurvisie Dronten 2030 en de structuurvisie Hanzekwartier zijn specifieke maatregelen opgenomen die voor de ontwikkelingen voor het Hanzekwartier onder het kostenverhaal zijn opgenomen. Hierbij gaat het om het onderstaande exploitatiegebied. Hierin zijn ook alle maatregelen binnen het gebied opgenomen. De grotere weergave van deze kaart is opgenomen in Bijlage C.



Binnen de ontwikkeling van het Hanzekwartier worden meerdere grondexploitaties opgesteld waarmee elk deelgebied een eigen grondexploitatie krijgt. Omdat diverse ontwikkelingen in het Hanzekwartier toerekenbaar zijn aan meerdere deelgebieden maar wel in de grondexploitatie van één deelgebied moet worden opgenomen, is bovenplanse verevening van toepassing. Deze wordt bepaald aan de hand van het volgende schema.

NB: opgemerkt wordt dat dit schema alleen van toepassing is bij een exploitatieplan. Hiervoor is aangegeven (zie hoofdstuk 3.5), dat voor kostenverhaal middels het sluiten van een anterieure overeenkomst, afwijkende afspraken kunnen worden gemaakt.



Zodra het resultaat van het hierboven geplaatste schema het "gebruik rekensystematiek toerekening Hanzekwartier" betreft maken we gebruik van onderstaande berekening. Hierin gaan wij aan de hand van het actuele programma binnen het Hanzekwartier en een gemiddelde kavelgrootte per woningtype de kosten verdelen. Het gaat hierbij om kosten voor inrichting van openbare ruimte en recreatievoorzieningen. De berekening is gebaseerd om deze kosten te verdelen over de totale oppervlakte uitgeefbaar. Afhankelijk van het programma doet elke ontwikkeling een bijdrage. In onderstaande tabel is deze berekening zichtbaar gemaakt met 2 woningtypes. De exacte verdeling en de kostenlijst volgt hierin de ontwikkelingen binnen het Hanzekwartier.

Voorbeeld:

Voorbeeldberekening			
Programma		Sociaal	Bereikbare koop
Gemiddelde opp. kavel (m²)*			130
Gemiddelde VON-prijs*			€ 200.000
Gemiddelde grondquote			16,5%
Gemiddelde grondwaarde		€ 17.500	€ 27.273
Verschuif in grondwaarde per m² kavel		€ 135	€ 210
	Totaal		
Aantal woningen*	816	143	217
aantal m² kavel	126.300	18.590	28.210
Verschuif in grondopbrengst	€ 24.485.950		€ 5.918.182
Bijdrage aan bovenplanse verevening	€ 1.576.545		
Afdracht bovenplanse verevening per woning**:	€ 1.932	€ 12,48 per m² kavel	Bovenwijken (tot 10 jaar)
Prijs per woning:		€ 1.623	€ 1.623
Totaal oude bijdrage bovenplans	€ -	€ -	- per m² kavel
Totaal bijdragen bovenplanse verevening	€ 1.576.545	€ 12,48	per m² kavel
VERSCHIL IN BIJDAGEN (NIEUW-OUDE)	€ 1.576.545	€ 12,48	per m² kavel

*Invullen

** Verhaalbare kosten tot 10 jaar of tot 20 jaar, minimale groeioprognose, ambitieniveau laag

*** Bovenstaande tabel is ingekort ten behoeve van de leesbaarheid. Overige woningtypes zijn: Middeldure koop, Dure koop en Exclusieve koop.

De bovenplanse verevening binnen het Hanzekwartier wordt uitgewerkt op het moment dat er meerdere spelers overgaan tot planvorming ten einde de woningbouwvisie voor het Hanzekwartier te realiseren.

6.2 Bovenplanse verevening Sociale woningbouw

In de woonvisie is als doelstelling opgenomen dat 20% van de woningen in het sociale segment wordt gerealiseerd. Voor elke niet-sociale woning dient bij nieuwe ruimtelijke plannen een vereveningsafdracht in het kader van sociale woningbouw plaats te vinden. Omgekeerd kan een project met meer dan 20% sociale woningbouw in aanmerking komen voor een vereveningsbijdrage voor sociale woningbouw.

Dronten	Sociaal	Rijwoning / App (< 70 GBO)	2 [^] 1-kapwoning / App (<90GBO)	Vrijstaand / App (>90 GBO)
'Doelstelling'	20%	37%	25%	18%
Kavelgrootte	110	160	275	400
Grondprijs per m2 (excl. BTW)	€ 159	€ 225	€ 225	€ 225
Grondprijs kavel (excl. BTW)	€ 17.500	€ 36.000	€ 61.875	€ 90.000
Gemiddelde 'overall' grondprijs per m2 (excl. BTW)				€ 218,00
Bovenplanse kosten per m2 (excl. BTW)	€ -59	€ 7	€ 7	€ 7
Bovenplanse kosten per woning (excl. BTW)	€ - 6.480	€ 1.120	€ 1.925	€ 2.800

Swifterbant	Sociaal	Rijwoning / App (< 70 GBO)	2 [^] 1-kapwoning / App (<90GBO)	Vrijstaand / App (>90 GBO)
'Doelstelling'	20%	40%	24%	16%
Kavelgrootte	110	160	275	400
Grondprijs per m2 (excl. BTW)	€ 159	€ 203	€ 203	€ 203
Grondprijs kavel (excl. BTW)	€ 17.500	€ 32.400	€ 55.688	€ 81.000
Gemiddelde 'overall' grondprijs per m2				€ 198,00
Bovenplanse kosten per m2 (excl. BTW)	€ -39	€ 5	€ 5	€ 5
Bovenplanse kosten per woning (excl. BTW)	€ - 4.280	€ 720	€ 1.238	€ 1.800

Biddinghuizen	Sociaal	Rijwoning / App (< 70 GBO)	2 [^] 1-kapwoning / App (<90 GBO)	Vrijstaand / App (>90 GBO)
'Doelstelling'	15%	43%	26%	17%
Kavelgrootte	110	160	275	400
Grondprijs per m2 (excl. BTW)	€ 159	€ 203	€ 203	€ 203
Grondprijs kavel (excl. BTW)	€ 17.500	€ 32.400	€ 55.688	€ 81.000
Gemiddelde 'overall' grondprijs per m2				€ 197,00
Bovenplanse kosten per m2 (excl. BTW)	€ -38	€ 6	€ 6	€ 6
Bovenplanse kosten per woning (excl. BTW)	€ - 4.170	€ 880	€ 1.513	€ 2.200

Voorbeeld:

In onderstaande tabel is de vereveningsafdracht berekend voor een project van 25 woningen waarin geen sociale woningbouw is opgenomen.

Locatie = Dronten	Aantal woningen	Sociaal	Vrije sector		
			Rijwoning	2 [^] 1-kapwoning	Vrijstaand
Programma	25	-	8	12	5
Percentage	100%	0%	32%	48%	20%
Afdracht per woning per categorie (excl. BTW)		€ - 6.480	€ 1.120	€ 1.925	€ 2.800
Totale afdracht (excl. BTW)		€ -	€ 8.960	€ 23.100	€ 14.000
Totale afdracht (excl. BTW)	€ 46.060				
Gemiddeld per woning (excl. BTW)	€ 1.842				

6.3 Bovenplanse verevening Herstructurerings- / Revitaliseringsopgave

In de structuurvisie is een bovenplanse verevening voor herstructurering en revitalisering van oude bedrijventerreinen en/of woningbouwlocaties benoemd. Doelstelling is dat alle nieuwe woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling evenredig bijdragen aan de herstructurering en revitalisering van oude woningbouwlocaties en/of bedrijventerreinen. Nieuwbouwlocaties kennen geen kosten voor herstructurering- / revitalisering op hun eigen locatie. Door het toerekenen van bovenplanse kosten dragen deze ontwikkelingen mee aan de herstructurering / revitalisering van bestaande terreinen.

De WOZ-waarde voor het te herstructureren plangebied in het Hanzekwartier bedroeg bij de vaststelling van de structuurvisie circa 36 miljoen. Ruimtelijke plannen die in hun plangebied niet te maken hebben met herstructurering, dienen een vereveningsbijdrage af te dragen. Grofweg 2/3 van deze WOZ-waarde kan waarschijnlijk niet worden terugverdiend met de herontwikkeling. De structuurvisie kent een looptijd tot circa 2030, 16 jaar vanaf de vaststelling. De in deze nota opgenomen programma aan woningbouw- en bedrijventerreinuitgifte kent een looptijd tot 2030, 14 jaar vanaf 1-1-2016. Voor de looptijd tot aan 2030 wordt 87,50% (14/16e deel) van 2/3 van € 36 miljoen (€ 21 miljoen) aan bovenplanse kosten toegerekend aan nieuwe ruimtelijke plannen die niet te maken hebben met herstructurering / revitalisering.

Voor een groot deel van de programmatisch opgenomen planning van bedrijventerreinen en woningen hoeft geen ruimtelijk besluit meer genomen te worden en waardoor geen bovenplanse kosten meer worden verhaald. In hoeverre de bovenplanse kosten in rekening kunnen worden gebracht bij nieuwe ruimtelijke plannen van derden is daarbij ook sterk afhankelijk van de macro-aftopping. Dit houdt in dat er door het verhalen van kosten geen negatief exploitatiesaldo (conform de exploitatieplansystematiek) mag ontstaan en dus is gemaximaliseerd. De mogelijkheden tot het verhalen van kosten op derden is dan ook zeer beperkt.

Te verhalen kosten		€	16.040.000
Aantal nieuwbouw equivalenten			49.969
Kosten per nieuwbouwwoning:	x 5,8	€	1.862
Kosten per ha netto bedrijventerrein:	x 188,0	€	60.348

6.4 Bovenplanse verevening Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen

Woningen ondervinden profijt van maatschappelijke voorzieningen. Een aantal maatschappelijke voorzieningen zijn niet-commercieel exploitabel. Toch zijn deze voorzieningen van belang voor een goed woonmilieu. Doordat het aantal woningen toeneemt, neemt ook de druk op deze maatschappelijke voorzieningen toe, waardoor in de toekomst uitbreiding wellicht noodzakelijk is. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan meer schoollokalen, gymzalen, een grotere bibliotheek, buurthuis en/of andere maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen.

Het verschil in grondwaarde komt in aanmerking voor bovenplanse verevening. Op basis van kengetallen⁴ wordt per woning minimaal 5 m² aan extra ruimedruk op maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen toegerekend. Het verschil in grondwaarde tussen woningbouwgrond en maatschappelijk niet-commerciële voorzieningen wordt toegerekend aan het woningbouwproject.

	Niet-commercieel Maatschappelijk	Woningbouw		
		Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen
Gemiddelde grondwaarde (€/m ² excl. BTW)	€ 142	€ 218	€ 198	€ 197
Ruimedruk per woning (m ²)		5		5
Bovenplanse kosten per woning		€ 380	€ 280	€ 275

6.5 Bovenplanse verevening Omgeving, landschap en natuur

Ontwikkelingen die impact hebben op de omgeving, het landschap en/of natuurwaarden (waaronder o.a. windmolens) dient de initiatiefnemer zo veel mogelijk te beperken. Voor zover bepaalde verslechtering van deze waarden niet te voorkomen is, dienen deze waarden te worden gecompenseerd door de waarden te versterken op een andere locatie binnen de gemeente Dronten. Daartoe dient eerst een uitvoerig onderzoek te worden gedaan waarbij op al deze punten wordt ingegaan, met een uitvoeringsplan en kostenopzet. De gemeente zal dit beoordelen. Indien de gemeente akkoord is met het gedane onderzoek en het uitvoeringsplan en kostenopzet, kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden. Daarbij zullen strikte afspraken worden vastgelegd omtrent nakoming van de afgesproken verbetering van de omgeving-, landschaps- en natuurwaarden. Voor zover, in onderling overleg, bepaalde werkzaamheden

4) Stipo, van mensen naar meters (2012)

door de gemeente zal worden gedaan, dienen deze kosten, inclusief inbrengwaarde van de gronden waarop de verbetering/compensatie plaatsvindt aan de gemeente worden voldaan. De mate waarin de waarden ergens anders dienen te worden gecompenseerd, en welke investering dit vereist van initiatiefnemer en eventuele vergoeding aan de gemeente voor te verrichten werkzaamheden, is niet op voorhand aan te geven aangezien dit geheel afhankelijk is van het beoogde ruimtelijk ontwikkelingsproject.

7 BIJDAGEN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Naast het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening kan de gemeente bij anterieure overeenkomsten ook een bijdrage vragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, mits er een samenhang aanwezig is tussen het bouwplan / ruimtelijk plan en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. In hoofdstuk 3.4 is aangegeven dat de samenhang op twee manieren kan worden bekeken, zijnde (1) een materiële relatie, en (2) een beleidsmatige relatie.

In de structuurvisie worden een drietal onderwerpen genoemd waarvoor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gevraagd. Hierbij is getracht een indicatie te geven van de te verwachten kosten. Hierop is de bijdrage dan ook gericht. Om ervoor te zorgen dat de bijdrage zo goed mogelijk aansluit bij de realiteit zal de begroting jaarlijks zo veel mogelijk worden bijgesteld en geactualiseerd.

7.1 Mobiliteit en bereikbaarheid

“Mobiliteit en bereikbaarheid” richt zich op het versterken van de bereikbaarheid van de gemeente Dronten. De gemeente heeft diverse infrastructurele plannen, welke op dit moment onvoldoende concreet zijn om op te nemen als bovenwijkse voorziening, dan wel waarvan onvoldoende profijt valt toe te rekenen aan de diverse concrete ontwikkelingsprojecten. Hierbij valt onder andere te denken aan de in de structuurvisie genoemde, maar niet in de nota opgenomen, bovenwijkse voorzieningen. Voor woningbouw en bedrijventerreinfuncties kan naast de verplicht te verhalen kosten, een financiële bijdrage worden gevraagd ter verbetering van de mobiliteit en bereikbaarheid.

Voor de toekomstige bouwplannen hebben we gekeken naar het profijt en de toerekenbaarheid aan deze ruimtelijke bijdrage. Dat doen wij op twee manieren. Ten eerste kijken we naar de kans van optreden. Hiervoor hebben wij 3 categorieën bepaald.

1. Categorie A
Bestedingen in ruimtelijke ontwikkelingen die reeds zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn De kosten in categorie A worden voor 100% meegenomen
2. Categorie B
Bestedingen in ruimtelijke ontwikkeling die aannemelijk zijn
De kosten in categorie B worden voor 75% meegenomen
3. Categorie C
Bestedingen in ruimtelijke ontwikkelingen met een beleidsvoornemen
De kosten in categorie C worden voor 35% meegenomen

In onderstaande tabel worden de maatregelen gekoppeld aan één van de drie eerder genoemde categorieën.

Categorie A (100%, zekere bestedingen)
Revitalisering bedrijventerrein De Noord Dronten (Pioniersweg/Fazantendreef)
Revitalisering en herstructurering bedrijventerrein Spelwijk Swifterbant
IJsseldelta Programma
Verbetering fietsnetwerk (knooppuntenroute)
N307: Knelpunt Roggebot
Categorie B (75%, aannemelijke bestedingen)

Aanpassen Bizonweg (t.b.v. gebiedsontwikkeling Swifterbant Zuid)
Aanpassen wegenstructuur De Zuid
Aanpassen Dronerringweg / Swiferringweg
Categorie C (35%, onzekere bestedingen)
Revitalisering bedrijventerrein Business Zone Delta Dronten

Daarnaast kijken we naar het profijt per kern. Hierbij maken wij gebruik van dezelfde verdeling als onder de berekening bovenwijkse voorzieningen.

	Profijt		
	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen
Mobiliteit en bereikbaarheid:			
Revitalisering bedrijventerrein De Noord Dronten (Pioniersweg/Fazantendreef)	ZEER VEEL	GEMIDDELD	GEMIDDELD
Revitalisering en herstructurering bedrijventerrein Spelwijk Swifterbant	WEINIG	WEINIG	ZEER VEEL
IJsseldelta Programma	VEEL	VEEL	VEEL
Verbetering fietsnetwerk (knooppuntenroute)	ZEER VEEL	ZEER VEEL	ZEER VEEL
N307: Knelpunt Roggebot	ZEER VEEL	ZEER VEEL	ZEER VEEL
Aanpassen Bizonweg (t.b.v. gebiedsontwikkeling Swifterbant Zuid)	VEEL	VEEL	ZEER VEEL
Aanpassen wegenstructuur De Zuid	ZEER VEEL	GEEN	GEEN
Aanpassen Dronerringweg / Swiferringweg	VEEL	VEEL	ZEER VEEL
Revitalisering bedrijventerrein Business Zone Delta Dronten	ZEER VEEL	WEINIG	WEINIG

Aan deze bouwplannen hebben wij vervolgens een kostenindicatie opgesteld op prijspeil 1-1-2022. In onderstaande tabel zijn deze kosten weergegeven.

Ruimtelijke bijdrage	Gemeentelijk aandeel in de kosten (excl. BTW)	Zekerheid besteding
Mobiliteit en bereikbaarheid:		
Revitalisering bedrijventerrein De Noord Dronten (Pioniersweg/Fazantendreef)	€ 2.625.000	100%
Revitalisering en herstructurering bedrijventerrein Spelwijk Swifterbant	€ 2.375.000	100%
IJsseldelta Programma	€ 7.500.000	100%
Verbetering fietsnetwerk (knooppuntenroute)	€ 150.000	100%
N307: Knelpunt Roggebot	€ 450.000	100%
Aanpassen Bizonweg (t.b.v. gebiedsontwikkeling Swifterbant Zuid)	€ 1.050.000	75%
Aanpassen wegenstructuur De Zuid	€ -	75%
Aanpassen Dronerringweg / Swiferringweg	€ -	75%
Revitalisering bedrijventerrein Business Zone Delta Dronten	€ 4.068.750	35%
Totaal	€ 18.218.750	

Nadat deze kosten zijn toegerekend aan de kernen en het aantal equivalenten (zie hiervoor paragraaf 5.5) kan de bijdrage per woning of hectare bedrijventerrein worden bepaald. In onderstaand schema is deze bijdrage inzichtelijk gemaakt.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	Bestaande bebouwing	Kosten per equivalent						TOTAAL
		Bedrijventerrein - Nieuw			Woningen - Nieuw			
		Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	
Leefbaarheid en energietransitie / klimaatadaptatie:								
Revitalisering winkelcentrum Dronten	€ 903.231	€ 306.798	€ 96.616	€ 91.012	€ 163.813	€ 17.774	€ 16.736	€ 1.800.000
Revitalisering winkelcentrum Biddinghuizen & Uitkijkpunt Reesveluis	€ 871.939	€ 222.692	€ 275.102	€ 239.343	€ 72.860	€ 30.608	€ 47.634	€ 1.800.000
Bedrijventerrein Poort van Dronten	€ 36.377	€ 29.983	€ 3.716	€ 8.077	€ 9.810	€ 1.032	€ 1.483	€ 112.900
Bedrijventerrein Poort van Dronten	€ 1.338.814	€ 647.963	€ 222.350	€ 209.403	€ 211.999	€ 40.904	€ 38.316	€ 2.730.000
Aan de Jonge zwembad (Dronten)	€ 4.057.736	€ 2.048.833	€ 385.891	€ 331.907	€ 670.341	€ 107.781	€ 101.491	€ 8.124.000
MRC Swifterbant	€ 1.079.006	€ 400.166	€ 494.343	-	€ 130.926	€ 90.940	-	€ 2.193.383
Elektrisch vervoer (leedpalen)	€ 1.043.242	€ 498.433	€ 171.039	€ 161.118	€ 163.077	€ 31.464	€ 29.628	€ 2.100.000
Zonnepark IJsselooij	€ 1.399.877	€ 667.344	€ 228.070	€ 213.783	€ 218.406	€ 42.140	€ 39.680	€ 2.812.900
Zonnepark RWS-A6-zon	€ 2.799.735	€ 1.333.088	€ 438.139	€ 431.363	€ 436.812	€ 84.280	€ 79.361	€ 3.623.000
TOTAAL	€13.573.999	€ 6.357.519	€ 2.538.269	€ 1.928.059	€ 2.080.043	€ 466.943	€ 354.552	€ 27.299.383
Aantal equivalenten		23.613	8.103	7.633	7.726	1.491	1.404	
Kosten per equivalent		€ 269	€ 313	€ 253	€ 269	€ 313	€ 253	
Kosten per ha netto bedrijventerrein (x 188)		€ 30.617	€ 38.893	€ 47.489				
Kosten per woning					€ 1.562	€ 1.817	€ 1.463	

	Bestaande bebouwing	Bedrijventerrein - Nieuw			Woningen - Nieuw			TOTAAL
		Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	
TOTAAL	€13.573.999	€ 6.357.519	€ 2.538.269	€ 1.928.059	€ 2.080.043	€ 466.943	€ 354.552	€ 27.299.383
Aantal equivalenten		23.613	8.103	7.633	7.726	1.491	1.404	
Kosten per equivalent		€ 269	€ 313	€ 253	€ 269	€ 313	€ 253	
Kosten per ha netto bedrijventerrein (x 188)		€ 30.617	€ 38.893	€ 47.489				
Kosten per woning					€ 1.562	€ 1.817	€ 1.463	

7.2 Landschapsversterking en nieuwe natuurontwikkeling

“Landschapsversterking en nieuwe natuurontwikkeling” richt zich op het versterken van het Dronter landschap, vergroten van de aantrekkelijkheid (van de beleving) van aanwezige en nieuwe natuur. Landschapsversterking en natuurontwikkeling zal met name plaatsvinden in het Buitengebied met het oog op het versterken van de recreatieve mogelijkheden (en beleving) van deze gebieden. Voor woningbouw-, en bedrijventerreinfuncties kan naast de verplicht te verhalen kosten, hiervoor aanvullend een financiële bijdrage worden gevraagd.

Ook voor deze bouwplannen is gekeken naar het profijt en de toerekenbaarheid aan deze ruimtelijke bijdrage. Dit doen wij volgens dezelfde methode als onder “7.1 Mobiliteit en bereikbaarheid. In onderstaande worden de maatregelen gekoppeld aan één van deze drie categorieën.

Categorie A (100%, zekere bestedingen)
Nieuwe Natuur oostelijk Flevoland
Categorie B (75%, aannemelijke bestedingen)
Ecologische verbindingzones
Categorie C (35%, onzekere bestedingen)
Groene gordel langs de Rendiertocht
Landschappelijke inpassing bedrijventerrein De Kolk/Tarpan Swifterbant
Herstructurering en revitalisering Noorderbaan/Oldebroekerweg Biddinghuizen

Ook voor deze bijdrage kijken we eveneens naar het profijt per kern zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

	Profijt		
	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen
Landschapsversterking en nieuwe natuurontwikkeling:			
Nieuwe Natuur oostelijk Flevoland	VEEL	VEEL	GEMIDDELD
Ecologische verbindingzones	GEMIDDELD	GEMIDDELD	GEMIDDELD
Groene gordel langs de Rendiertocht	ZEER VEEL	GEMIDDELD	GEMIDDELD
Landschappelijke inpassing bedrijventerrein De Kolk/Tarpan Swifterbant	WEINIG	WEINIG	ZEER VEEL
Herstructurering en revitalisering Noorderbaan/Oldebroekerweg Biddinghuizen	WEINIG	ZEER VEEL	GEEN

Aan deze bouwplannen hebben wij vervolgens een kostenindicatie opgesteld op prijspeil 1-1-2022. In onderstaande tabel zijn deze kosten weergegeven.

Ruimtelijke bijdrage	Gemeentelijk aandeel In de kosten (excl. BTW)	Zekerheid besteding
Landschapsversterking en nieuwe natuurontwikkeling:		
Nieuwe Natuur oostelijk Flevoland	€ 4.000.000	100%
Ecologische verbinding zones	€ 525.000	75%
Groene gordel langs de Rendiertocht	€ 44.625	35%
Landschappelijke inpassing bedrijventerrein De Kolk/Tarpan Swifterbant	€ 376.250	35%
Herstructurering en revitalisering Noorderbaan/Oldebroekerweg Biddinghuizen	€ 743.750	35%
Totaal	€ 5.689.625	

Nadat deze kosten zijn toegerekend aan de kernen en het aantal equivalenten (zie hiervoor paragraaf 5.5) kan de bijdrage per woning of hectare bedrijventerrein worden bepaald. In onderstaand schema is deze bijdrage inzichtelijk gemaakt.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	Bestaande bebouwing	Kosten per equivalent						TOTAAL
		Bedrijventerrein - Nieuw			Woningen - Nieuw			
		Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	
Landschapsversterking en nieuwe natuurontwikkeling:								
Nieuwe Natuur oostelijk Flevoland	€ 1.007.781	€ 1.006.888	€ 548.508	€ 216.976	€ 319.421	€ 65.560	€ 39.900	€ 4.000.000
Ecologische verbinding zones	€ 261.310	€ 124.808	€ 42.760	€ 40.279	€ 40.769	€ 7.868	€ 7.407	€ 523.000
Groene gordel langs de Rendiertocht	€ 22.442	€ 12.564	€ 2.998	€ 2.258	€ 4.111	€ 441	€ 425	€ 44.625
Landschappelijke inpassing bedrijventerrein De Kolk/Tarpan Swifterbant	€ 383.998	€ 61.798	€ 21.208	€ 71.911	€ 20.208	€ 3.901	€ 13.234	€ 376.250
Herstructurering en revitalisering Noorderbaan/Oldebroekerweg Biddinghuizen	€ 585.548	€ 133.568	€ 167.474	€ -	€ 44.555	€ 30.839	€ -	€ 743.750
TOTAAL	€ 2.831.076	€ 1.341.391	€ 579.339	€ 331.423	€ 438.874	€ 106.576	€ 60.946	€ 5.689.625

	Bestaande bebouwing	Bedrijventerrein - Nieuw			Woningen - Nieuw			TOTAAL
		Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	
TOTAAL	€ 2.831.076	€ 1.341.391	€ 579.339	€ 331.423	€ 438.874	€ 106.576	€ 60.946	€ 5.689.625
Aantal equivalenten		23.613	8.103	7.693	7.726	1.491	1.404	
Kosten per equivalent		€ 57	€ 71	€ 43	€ 57	€ 71	€ 43	
Kosten per ha netto bedrijventerrein (x 188)		€ 10.680	€ 13.442	€ 8.363				
Kosten per woning					€ 329	€ 415	€ 252	

7.3 Leefbaarheid en energietransitie / klimaatadaptatie

“Leefbaarheid en energietransitie / klimaatadaptatie” richt zich onder meer op het verbeteren van de leefbaarheid binnen de gemeente door bijvoorbeeld het uitbreiden van culturele en/of maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen, of het revitaliseren van winkelgebieden en het versterken van elektrische concepten, zoals bijvoorbeeld laadpalen en zonneparken. Deze kosten zullen breed door de gemeente gemaakt worden met oog op het verbeteren van de leefbaarheid en het verduurzamen van de gemeente. Voor woningbouw-, en bedrijventerreinfuncties kan naast de verplicht te verhalen kosten, aanvullend een financiële bijdrage worden gevraagd die hieronder verder wordt toegelicht.

Ook hier is gekeken naar het profijt en de toerekenbaarheid aan deze ruimtelijke bijdrage. Dit doen wij reeds dezelfde methode als onder “7.1 Mobiliteit en bereikbaarheid. In onderstaande worden de maatregelen gekoppeld aan één van deze drie categorieën.

Categorie A (100%, zekere bestedingen)
Revitalisering winkelcentra Dronten
Revitalisering winkelcentrum Biddinghuizen & Swifterbant (dorpen)
Bedrijventerrein Poort van Dronten
Aat de Jonge zwembad (Dronten)
MFC Swifterbant
Elektrisch vervoer (laadpalen)

Categorie B (75%, aannemelijke bestedingen)
Uitkijkpunt Reevesluis
Zonnepark IJsselooog
Zonnepark RWS-A6-zon.
Categorie C (35%, onzekere bestedingen)

Ook voor deze bijdrage kijken we eveneens naar het profijt per kern zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

	Profijt		
	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen
Leefbaarheid en energietransitie / klimaatadaptie:			
Revitalisering winkelcentra Dronten	ZEER VEEL	GEMDDELD	GEMDDELD
Revitalisering winkelcentrum Biddinghuizen & Swifterbant (dorpen)	WEINIG	ZEER VEEL	ZEER VEEL
Uitkijkpunt Reevesluis	ZEER VEEL	GEMDDELD	VEEL
Bedrijventerrein Poort van Dronten	VEEL	VEEL	VEEL
Aat de Jonge zwembad (Dronten)	ZEER VEEL	VEEL	VEEL
MFC Swifterbant	WEINIG	ZEER VEEL	GEEN
Elektrisch vervoer (laadpalen)	ZEER VEEL	ZEER VEEL	ZEER VEEL
Zonnepark IJsselooog	WEINIG	WEINIG	WEINIG
Zonnepark RWS-A6-zon	WEINIG	WEINIG	WEINIG

Aan deze bouwplannen hebben wij vervolgens een kostenindicatie opgesteld op prijspeil 1-1-2022. In onderstaande tabel zijn deze kosten weergegeven.

Ruimtelijke bijdrage	Gemeentelijk aandeel in de kosten (excl. BTW)	Zekerheid besteding
Leefbaarheid en energietransitie / klimaatadaptie:		
Revitalisering winkelcentra Dronten	€ 1.800.000	100%
Revitalisering winkelcentrum Biddinghuizen & Swifterbant (dorpen)	€ 1.800.000	100%
Uitkijkpunt Reevesluis	€ 112.500	75%
Bedrijventerrein Poort van Dronten	€ 2.730.000	100%
Aat de Jonge zwembad (Dronten)	€ 8.124.000	100%
MFC Swifterbant	€ 2.195.383	100%
Elektrisch vervoer (laadpalen)	€ 2.100.000	100%
Zonnepark IJsselooog	€ 2.812.500	75%
Zonnepark RWS-A6-zon	€ 5.625.000	75%
Totaal	€ 27.299.383	

Nadat deze kosten zijn toegerekend aan de kernen en het aantal equivalenten (zie hiervoor paragraaf 5.5) kan de bijdrage per woning of hectare bedrijventerrein worden bepaald. In onderstaand schema is deze bijdrage inzichtelijk gemaakt.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	Bestaande bebouwing	Kosten per equivalent						TOTAAL
		Bedrijventerrein - Nieuw			Woningen - Nieuw			
		Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	
Leefbaarheid en energietransitie / klimaatadaptie:								
Revitalisering winkelcentra Dronten	€ 903.231	€ 306.798	€ 96.616	€ 91.022	€ 163.813	€ 17.774	€ 16.736	€ 1.800.000
Revitalisering winkelcentrum Biddinghuizen & Swifterbant (dorpen)	€ 871.939	€ 222.692	€ 275.102	€ 239.143	€ 72.860	€ 30.608	€ 47.634	€ 1.800.000
Uitkijkpunt Reevesluis	€ 36.377	€ 29.983	€ 3.716	€ 8.077	€ 9.810	€ 1.032	€ 1.483	€ 112.500
Bedrijventerrein Poort van Dronten	€ 1.358.814	€ 847.963	€ 222.330	€ 209.483	€ 211.999	€ 40.904	€ 38.316	€ 2.730.000
Aat de Jonge zwembad (Dronten)	€ 4.037.736	€ 2.048.833	€ 383.891	€ 331.907	€ 670.341	€ 107.781	€ 101.491	€ 8.124.000
MFC Swifterbant	€ 1.079.006	€ 400.166	€ 494.343	-	€ 130.926	€ 90.940	-	€ 2.195.383
Elektrisch vervoer (laadpalen)	€ 1.043.242	€ 488.433	€ 171.039	€ 161.118	€ 163.077	€ 31.464	€ 29.628	€ 2.100.000
Zonnepark IJsselooog	€ 1.399.877	€ 667.344	€ 229.070	€ 213.783	€ 218.406	€ 42.140	€ 39.680	€ 2.812.500
Zonnepark RWS-A6-zon	€ 2.799.735	€ 1.333.088	€ 438.139	€ 431.363	€ 436.812	€ 84.280	€ 79.361	€ 5.625.000
TOTAAL	€13.573.999	€ 6.357.519	€ 2.538.269	€ 1.928.059	€ 2.080.043	€ 466.943	€ 354.552	€ 27.299.383
Aantal equivalenten		23.613	8.103	7.633	7.726	1.491	1.404	
Kosten per equivalent		€ 269	€ 313	€ 253	€ 269	€ 313	€ 253	
Kosten per netto bedrijventerrein (x 188)		€ 30.617	€ 38.893	€ 47.468				
Kosten per woning					€ 1.362	€ 1.817	€ 1.463	

	Bestaande bebouwing	Bedrijfsruimte - Nieuw			Woningen - Nieuw			TOTAAL
		Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	
TOTAAL	€ 13.573.999	€ 6.357.519	€ 2.538.269	€ 1.928.059	€ 2.080.043	€ 466.943	€ 354.552	€ 27.299.383
Aantal equivalenten		23.613	8.103	7.693	7.726	1.491	1.404	
Kosten per equivalent		€ 269	€ 313	€ 253	€ 269	€ 313	€ 253	
Kosten per ha netto bedrijfsruimte (x 188)		€ 30.617	€ 58.893	€ 47.489				
Kosten per woning					€ 1.562	€ 1.817	€ 1.463	

8. OVERGANGSBEPALINGEN

De nota kostenverhaal geeft uitvoering aan de gestelde principes omtrent uitvoering van in de gemeente geldende structuurvisies. In de voorgaande jaren zijn voor verschillende projecten gesprekken gevoerd met initiatiefnemers omtrent het verzekeren van kostenverhaal en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. In deze gesprekken zijn afspraken gemaakt omtrent de hoogte van de te verhalen kosten, c.q. bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om diverse redenen kunnen gemaakte afspraken afwijken van hetgeen in deze nota is opgenomen. Een van de redenen is dat de structuurvisie en/of de nota kostenverhaal op dat moment nog niet was vastgesteld, of dat de nota kostenverhaal 2014/2016 van toepassing was. Voor nieuwe ruimtelijke plannen zal deze nota als uitgangspunt worden gehanteerd.

De nota kostenverhaal heeft naast een externe werking richting plannen van derden, ook een interne functie, richting gemeentelijke ruimtelijke plannen. De nota kostenverhaal geeft tevens aan welke kosten toegerekend moeten worden aan nieuwe ruimtelijke plannen die plaatsvinden op gronden van de gemeente. Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor gemeenten expliciet voor hoe hier mee om gegaan dient te worden. Dit heeft te maken met de wijze waarop de gemaakte kosten dienen te worden verantwoord en wanneer deze kosten moeten worden geactiveerd, dan wel via een resultaatbestemming bij een gunstig resultaat vanuit de grondexploitaties mag worden gestort in de daarvoor beschikbare reserves.

BIJLAGE A: VERHAALBARE KOSTEN

De verhaalbare kosten zijn gelimiteerd tot de kosten genoemd in artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze opsomming van kosten wordt ook vaak de kostensoortenlijst genoemd. (NB: deze onderstaande kostensoortenlijst is niet limitatief in het geval er sprake is van privaatrechtelijk kosten verhaal via een anterieure overeenkomst).

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen,

- tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

BIJLAGE B: Integrale tekst Ow afdeling 13.6 en 13.7

Hieronder is de integrale tekst opgenomen van Ow afdeling 13.6

§ 13.6.1 Kostenverhaalsplicht en verbod

Artikel 13.11 (verhalen van kosten)

1. Op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, verhaalt het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, voor zover:
 - a. de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied, en
 - b. de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.
2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt bepaald in welke gevallen het bestuursorgaan kan besluiten om de kosten niet te verhalen.

Artikel 13.12 (verbod activiteit te verrichten)

Het is verboden een op grond van artikel 13.11, eerste lid, aangewezen activiteit te verrichten, voordat de op grond van deze afdeling verschuldigde kosten zijn betaald.

§ 13.6.2 Kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg

Artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst)

1. De rechtspersoon waarvan het bestuursorgaan een orgaan is, kan met degene die kosten is verschuldigd een overeenkomst aangaan over kostenverhaal.
2. Bij de overeenkomst kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de overeenkomst voorwaarden worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dat geval geldt het verbod, bedoeld in artikel 13.12, niet.
3. Paragraaf 13.6.3 is niet van toepassing voor zover het verhalen van kosten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, is verzekerd vanwege een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid.

§ 13.6.3 Kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg

Artikel 13.14 (kostenverhaal met tijdvak in omgevingsplan, omgevingsvergunning en projectbesluit)

1. In het omgevingsplan:
 - a. worden kostenverhaalsgebieden aangewezen waarvoor de kosten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, worden gemaakt,
 - b. wordt per kostenverhaalsgebied bepaald welke kostensoorten waarvan het gebied ten dele profijt heeft, naar evenredigheid aan dat kostenverhaalsgebied worden toegerekend,
 - c. wordt per kostenverhaalsgebied een raming van de kosten opgenomen,
 - d. wordt per kostenverhaalsgebied een raming van de opbrengsten van alle daarin gelegen gronden opgenomen, en
 - e. worden per kostenverhaalsgebied regels gesteld over:
 - . de verdeling van de kosten over de activiteiten, en
 - . de eindafrekening van de kosten.
2. Als de te verhalen kosten, verminderd met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van die opbrengsten.
3. Het eerste en tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing op:
 - a. een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevings-planactiviteit, voor zover sprake is van een activiteit die in strijd is met een in het omgevingsplan aan een locatie toegedeelde functie,
 - b. een projectbesluit.

Artikel 13.15 (kostenverhaal zonder tijdvak in omgevingsplan)

1. Als voor een kostenverhaalsgebied in een omgevingsplan geen tijdvak voor de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de activiteiten is vastgesteld, is artikel 13.14, eerste lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:
 - a. de in artikel 13.14, eerste lid, onder c, bedoelde raming kan inhouden dat alleen het maximum van de globaal te verhalen kosten als geheel per kostenverhaalsgebied wordt opgenomen, en
 - b. artikel 13.14, onder d, buiten toepassing kan blijven.
2. Bij toepassing van het eerste lid:
 - a. houdt de verdeling, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 1o, ook in dat per activiteit het maximum van de te verhalen kosten wordt opgenomen, en
 - b. is artikel 13.14, tweede lid, niet van toepassing en geldt in plaats daarvan dat de kosten worden verhaald tot ten hoogste het bedrag van de waardevermeerdering van de locatie waar de activiteit wordt verricht, die optreedt of zal optreden als gevolg van de activiteit.
3. Bij het op grond van artikel 13.11, eerste lid, aanhef, bij algemene maatregel van bestuur aanwijzen van kostensoorten kan onderscheid worden gemaakt tussen kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak en die waarvoor geen tijdvak voor de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de activiteiten is opgenomen.

Artikel 13.16 (verdeling van de kosten)

De verschuldigde geldsom wordt berekend door de kosten over de activiteiten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden.

Artikel 13.17 (opbrengsten, waardevermeerdering en inbrengwaarde van gronden)

1. De opbrengsten, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15, tweede lid, en de inbrengwaarde van de gronden, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, worden geraamd op basis van objectief bepaalde maatstaven.
2. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over de in het eerste lid bedoelde ramingen.

Artikel 13.18 (wijze van kostenverhaal)

1. Als er geen overeenkomst is aangegaan, wordt de verschuldigde geldsom door het college van burgemeesters en wethouders, gedeputeerde staten of Onze Minister die het aangaat bij beschikking vastgesteld volgens hetgeen daarover is bepaald in of op grond van deze wet en in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a, of het projectbesluit.
2. Als toepassing is gegeven aan artikel 13.14 worden in mindering gebracht:
 - a. de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, en
 - b. de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a, of het projectbesluit.
3. Als toepassing is gegeven aan artikel 13.15 bevat de beschikking een raming van de kosten en van de waardevermeerdering waarop de verschuldigde geldsom is gebaseerd.

Artikel 13.19 (betaling na aanvang activiteit)

1. Bij de beschikking kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de beschikking voorschriften worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling van de verschuldigde geldsom. Het verbod, bedoeld in artikel 13.12, geldt dan niet.
2. Bij het uitblijven van betaling kan het bestuursorgaan de verschuldigde geldsom invorderen bij dwangbevel.

Artikel 13.20 (voorwaarden eindafrekening)

1. De regeling voor de eindafrekening, bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onderdeel e, onder 2o, leidt er niet toe dat er een aanvullende geldsom is verschuldigd.
2. Als een opnieuw berekende geldsom meer dan vijf procent lager is dan de op grond van de beschikking betaalde geldsom, betaalt het bestuursorgaan binnen vier weken na de eindafrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente.
3. Op verzoek van een belanghebbende heeft eindafrekening van een locatie plaats als dat verzoek ten minste vijf jaar na betaling van de verschuldigde geldsom wordt gedaan.

4. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over een eindafrekening als bedoeld in het derde lid.

Artikel 13.21 (hoogte en begrenzing van kostensoorten)

Bij regeling van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden regels gesteld over de hoogte en de begrenzing van een of meer van de kostensoorten. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt naar het type locatie en de aard en omvang van de activiteit.

Hieronder is de integrale tekst opgenomen van Ow afdeling 13.7

§ 13.7 Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied.

Artikel 13.22 (financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied)

1. Het college van burgemeester en wethouders, gedeputeerde staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen in een overeenkomst over bij algemene maatregel van bestuur aangewezen activiteiten bepalingen opnemen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma.
2. Op de overeenkomst is artikel 16.138 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13.23 (verhaal van financiële bijdragen in omgevingsplan)

1. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden aangewezen waarvoor in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 verricht, voor zover:
 - a. er een functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkelingen is, en
 - b. de bekostiging van de ontwikkelingen niet anderszins is verzekerd.
2. Het omgevingsplan bepaalt dat financiële bijdragen alleen worden besteed aan ontwikkelingen waarvoor die bijdragen zijn verhaald en voorziet erin dat periodiek aan het publiek verantwoording wordt afgelegd over de besteding van de verhaalde financiële bijdragen.
3. Het bedrag dat ten hoogste aan financiële bijdragen kan worden verhaald is in ieder geval niet hoger dan:
 - a. de opbrengsten, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, van de gronden waarop de activiteiten worden verricht, verminderd met de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, als het gaat om activiteiten waarvoor een kostenverhaalsgebied met tijdvak is aangewezen, of
 - b. de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15, tweede lid, onder b, als het gaat om activiteiten waarvoor een kostenverhaalsgebied zonder tijdvak is aangewezen.
4. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld over:
 - a. de maximale hoogte van de financiële bijdrage, en
 - b. de eindafrekening van financiële bijdragen.
5. In een omgevingsvisie of programma kan voor de locatie waar de activiteit wordt verricht een onderbouwing van de functionele samenhang, bedoeld in het eerste lid, onder a, worden vastgelegd.

Artikel 13.24 (wijze van verhaal van financiële bijdragen)

Een financiële bijdrage als bedoeld in artikel 13.23 wordt vastgesteld bij de beschikking, bedoeld in artikel 13.18, eerste lid, volgens hetgeen daarover in het omgevingsplan is bepaald, voor zover:

- a. met degene die de activiteit verricht geen overeenkomst over kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.13, eerste lid, is gesloten,
- b. de onder a bedoelde activiteit is toegelaten anders dan op grond van een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang,
- c. de financiële bijdrage niet anderszins is verzekerd, en
- d. het niet gaat om kosten waarop afdeling 13.6 van toepassing is.

BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTENSOORTEN)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15, zijn de in de tabellen A en B bedoelde kostensoorten.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

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

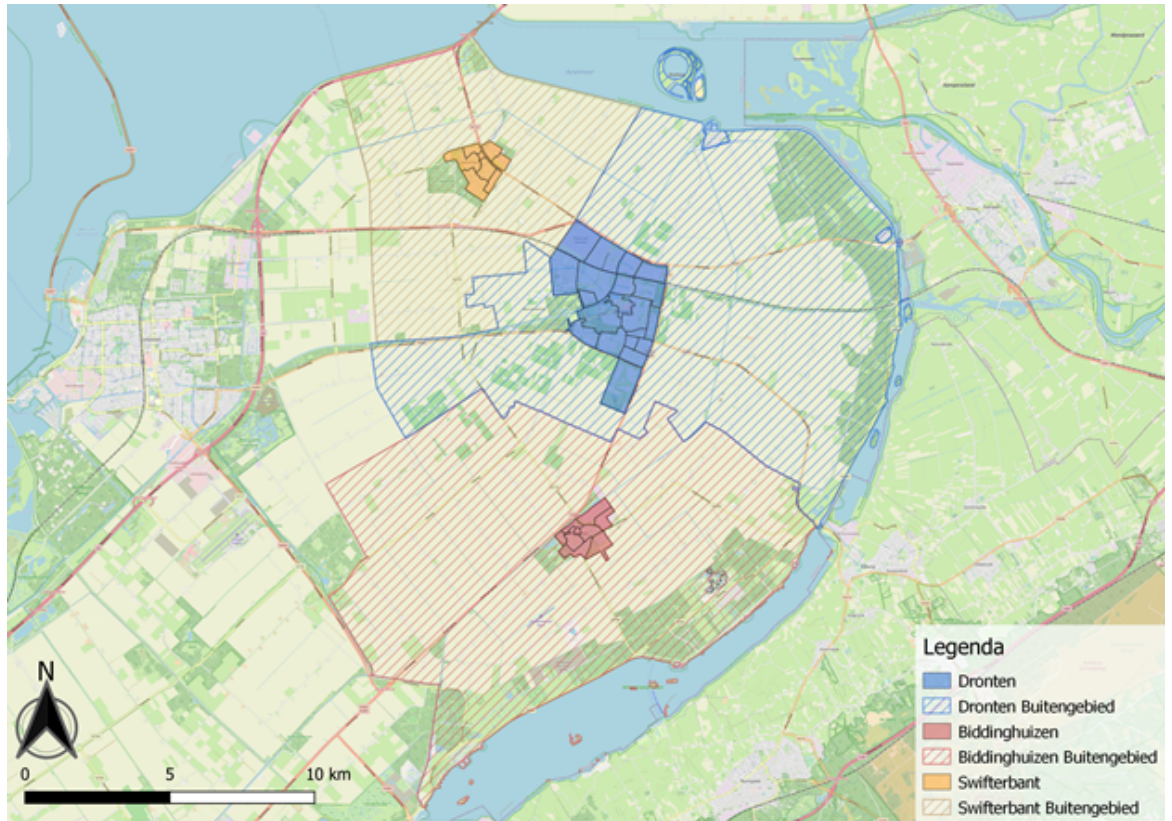
B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

- B1** De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- B2** De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- B3** De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
- B4** De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

BIJLAGE C: Kaart exploitatiegebied en kostenverhaal Hanzekwartier



BIJLAGE D: Kaart toewijzing kernen kostenverhaal



BIJLAGE E: Rekenvoorbeeld

01.

Kostenverhaal berekening 5 Woningen Dronten

01.01. Projectgegevens

Omschrijving	
Projectgegevens	
Projectnaam	5 Woningen Dronten
Datum berekening	29-9-2022
Kern	Dronten
Jaar nota	2022
Oppervlaktes	
Benodigd oppervlakte gemeente (0%)	0 m ²
Waarvan uitgeefbaar gebied	0 m ²
Eigen gronden (100%)	1.500 m ²
Waarvan uitgeefbaar gebied	750 m ²
Totaal uitgeefbaar	1.500 m²

01.02. Programma

Omschrijving	
Type programma	
Bedrijventerrein of overig?	Overig
Programma aantallen	
Aantal woningen	5 Won
Detailhandel en horeca	0 m ²
Leisure en recreatie	0 m ²
Maatschappelijk en zorg	0 m ²
Kantoren (geen bedrijventerrein)	0 m ²
Arbeidsmigrantenhuisvesting	0 m ²
Studentenhuysvesting	0 m ²
Ouderenwoningen (geen zorg zijnde)	0 m ²
Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen)	0 m ²
Uitgeefbaar bouwkosten	0 m²

01.03. Grondverkoop

Omschrijving	
Oppervlaktes en gemeentelijke grondprijs	
Te verwerven grond van gemeente	0 m ²
Grondprijs per m ² uitgeefbaar	€ 225,00
Resultaat grondverkoop	
Resultaat	€ -

01.04. Bijdrage Exc I. Ruimtelijke ontwikkeling

Omschrijving	
Bovenwijkse voorziening	
Bijdrage bovenwijkse voorziening	5 Won x € 1.797 = € 8.985
Bovenplase verevening	
Sociale woningbouw	
Rij en app (< 70 m ² GO)	0 Won x € 1.129 = € -
2*1-kap woninge n	0 Won x € 1.905 = € -
Vrijstaand en app (> 70 m ² GO)	0 Won x € 2.000 = € -
Verevening Hanzekwartier	
Ligging in Hanzekw artier?	Nee
Bijdrage Hanzekwartier	0 Won x € - = € -
Overige bijdrages	
Herstructurering en revitalisering	5 Won x € 1.862 = € 9.310
Maatsch. niet commerciële voorzieningen	5 Won x € 380 = € 1.900

01.05. Bijdrage plankosten en overig planeigen kosten

Omschrijving	
Procedure	
Type procedure	Projectafwijkingbesluit
Procedure door ontw ikkelende partij?	Ja
Kosten en uienbesteding	
Ruimtelijke ordening	39 x € 128 = € 4.992
Werkzaamheden conform plankostenplan	100% x € 10.961 = € 10.961
Overige planeigen kosten	
Kosten inrichting openbare ruimte etc.	100% x € - = € -

01.06. Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling

Omschrijving	
Bijdragen over fondsen	
Mobiliteit en bereikbaarheid	5 Won x € 1.129 = € 5.645
Landschapsversterking en nieuwe natuuront.	5 Won x € 329 = € 1.645
Leefbaarheid en energietransitie/klimaat	5 Won x € 1.562 = € 7.810

SAMENVATTING				TOTALE BIJDRAGE		GRONDVERKOOP		TOTAAL TE BETALEN	
									
WONING EQUIVALENTEN	BIJDRAGE BOVENWIJKS	PLAN KOSTEN + PLANEIGEN	BIJDRAGER O	GEWENTE	ONTWIKKELAAR	OPPERVLAKTE	ONTWIKKELAAR		
5	€ 20.195	€ 15.953	€ 15.100	€ 0,- (0%)	€ 51.248,- (100%)	0 m ²	TOTAAL		
				PER WONING	PER WONING	GRONDVERKOOP	PER WONING		
				€ 0,-	€ 10.250,-	€ 0,-	€ 61.248,-		
							€ 10.250,-		

01.

Kostenverhaal berekening 200 Arbeidsmigranten won

01.01. Projectgegevens

Omschrijving	
Projectgegevens	
Projectnaam	200 Arbeidsmigranten won
Datum berekening	29-9-2022
Kern	Dronten
Jaar nota	2022
Oppervlaktes	
Benodigd oppervlakte gemeente (0%)	0 m ²
Waarvan uitgeefbaar gebied	0 m ²
Eigen gronden (100%)	4.500 m ²
Waarvan uitgeefbaar gebied	1.000 m ²
Totaal uitgeefbaar	4.500 m²

01.02. Programma

Omschrijving	
Type programma	
Bedrijventerrein of overig?	Overig
Programma aantallen	
Aantal woningen	0 Won
Detailhandel en horeca	0 m ²
Leisure en recreatie	0 m ²
Maatschappelijk en zorg	0 m ²
Kantoren (geen bedrijventerrein)	0 m ²
Arbeidsmigrantenhuisvesting	3.000 m ²
Studentenhuysvesting	0 m ²
Ouderenwoningen (geen zorg zijnde)	0 m ²
Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen)	0 m ²
Uitgeefbaar bedrijventerrein	0 m²

01.03. Grondverkoop

Omschrijving	
Oppervlaktes en gemeentelijke grondprijs	
Te verwerven grond van gemeente	0 m ²
Grondprijs per m ² uitgeefbaar	€ 225,00
Resultaat grondverkoop	
Resultaat	€ -

01.04. Bijdrage Exc I. Ruimtelijke ontwikkeling








Omschrijving	
Bovenwijkse voorziening	
Bijdrage bovenwijkse voorziening	20 Won x € 1.797 = € 35.940
Bovenplanse verevening	
Sociale woningbouw	
Rij en app (< 70 m ² GO)	0 Won x € 1.129 = € -
2*1-kap woningen	0 Won x € 1.925 = € -
Vrijstaand en app (> 70 m ² GO)	0 Won x € 2.588 = € -
Verevening Hanzekwartier	
Ligging in Hanzekwartier?	Nee
Bijlagen Hanzekwartier	0 Won x € - = € -
Overige bijdrages	
Herstructurering en revitalisering	20 Won x € 1.862 = € 37.240
Maatsch. niet commerciële voorzieningen	20 Won x € 380 = € 7.600

01.05. Bijdrage plankosten en overig plancijen kosten

Omschrijving	
Procedure	
Type procedure	Bestemmingsplan
Procedure door ontwikkelende partij?	Ja
Kosten en aanbesteding	
Ruimtelijke ordening	65 x € 128 = € 8.320
Werkzaamheden conform plankostenplan	100% x € 9.588 = € 9.588
Overige plancijen kosten	
Kosten inrichting openbare ruimte etc.	100% x € - = € -

01.06. Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling

Omschrijving	
Bijdragen over fondsen	
Mobiliteit en bereikbaarheid	20 Won x € 1.129 = € 22.580
Landschapsversterking en nieuwe natuuront.	20 Won x € 329 = € 6.580
Leefbaarheid en energietransitie/klimaat	20 Won x € 1.562 = € 31.240

SAMEENVATTING				TOTALE BIJDRAGE		GRONDVERKOOP		TOTAAL TE BETALEN	
									
WONING EQUIVALENTEN	BIJDRAGE BOVENWIJKS	PLAN KOSTEN + PLANEIGEN	BIJDRAGERO	COMUNE	ONTWIKKELAAR	OPPERVLAKTE 0 m ² GRONDPRIJS € 225,-	ONTWIKKELAAR		
20	€ 80.780	€ 17.908	€ 60.400	€ 0,- (0%)	€ 159.088,- (100%)		TOTAAL		
				PER WONING € 0,-	PER WONING € 7.954,-	GRONDVERKOOP € 0,-	PER WONING		
							€ 159.088,-		
							PER WONING		
							€ 7.954,-		

01.

Kostenverhaal berekening Logies Swifterband

01.01. Projectgegevens

Omschrijving	
Projectgegevens	
Projectnaam	Logies Swifterband
Datum berekening	29-9-2022
Kern	Swifterband
Jaar nota	2022
Oppervlaktes	
Benodigd oppervlakte gemeente (0%)	0 m ²
Waarvan uitgeefbaar gebied	0 m ²
Eigen gronden (100%)	1.000 m ²
Waarvan uitgeefbaar gebied	600 m ²
Totaal uitgeefbaar	1.000 m²

01.02. Programma

Omschrijving	
Type programma	
Bedrijventerrein of overig?	Overig
Programma aantallen	
Aantal woningen	0 Won
Detailhandel en horeca	0 m ²
Leisure en recreatie	1.200 m ²
Maatschappelijk en zorg	0 m ²
Kantoren (geen bedrijventerrein)	0 m ²
Arbeidsmigrantenhuisvesting	0 m ²
Studentenhuisvesting	0 m ²
Ouderenwoningen (geen zorg zijnde)	0 m ²
Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen)	0 m ²
Uitgeefbaar gebied maximaal	0 m ²

01.03. Grondverkoop

Omschrijving	
Oppervlaktes en gemeentelijke grondprijs	
Te verwerven grond van gemeente	0 m ²
Grondprijs per m ² uitgeefbaar	€ 225,00
Resultaat grondverkoop	
Resultaat	€ -

01.04. Bijdrage Exc I. Ruimtelijke ontwikkeling









Omschrijving	
Bovenwijkse voorziening	
Bijdrage bovenwijkse voorziening	8 Won x € 800 = € 6.400
Bovenplanse verevening	
Sociale woningbouw	
Rij en app (< 70 m ² GO)	0 Won x € 128 = € -
2*1-kap woningen	0 Won x € 1.230 = € -
Vrijstaand en app (> 70 m ² GO)	0 Won x € 1.588 = € -
Verevening Hanzekwartier	
Ligging in Hanzekwartier?	Nee
Bijlagen Hanzekwartier	0 Won x € - = € -
Overige bijdrages	
Herstructurering en revitalisering	8 Won x € 1.862 = € 14.896
Maatsch. niet commerciële voorzieningen	8 Won x € 280 = € 2.240

01.05. Bijdrage plankosten en overig plan eigen kosten

Omschrijving	
Procedure	
Type procedure	Projectafwikkelingsbesluit
Procedure door ontwikkelende partij?	Ja
Kosten en aanbesteding	
Ruimtelijke ordening	39 x € 128 = € 4.992
Werkzaamheden conform plankostenplan	100% x € 4.258 = € 4.258
Overige plan eigen kosten	
Kosten inrichting openbare ruimte etc.	100% x € - = € -

01.06. Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling

Omschrijving	
Bijdragen over fondsen	
Mobiliteit en bereikbaarheid	8 Won x € 819 = € 6.552
Landschapsversterking en nieuwe natuuront.	8 Won x € 415 = € 3.320
Leefbaarheid en energietransitie/klimaat	8 Won x € 1.817 = € 14.536

SAMENVATTING				TOTALE BIJDRAGE		GRONDVERKOOP		TOTAAL TE BETALEN	
									
WONING EQUIVALENTEN	BIJDRAGE BOVENWIJKS	PLAN KOSTEN + PLANEIGEN	BIJDRAGERO	COMUNE	ONTWIKKELAAR	OPPERVLAKTE 0 m ² GRONDPRIJS € 225,-	ONTWIKKELAAR		
8	€ 23.536	€ 9.250	€ 24.408	€ 0,- (0%)	€ 57.194,- (100%)		TOTAAL		
				PER WONING € 0,-	PER WONING € 7.149,-	GRONDVERKOOP € 0,-	PER WONING		
							€ 67.194,-		
							PER WONING		
							€ 7.149,-		