

Nota kostenverhaal 2023 gemeente Land van Cuijk

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2022;

gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ontwikkeling, toekomstige Omgevingswet, Boek 7, titel 5 BW, Didam-arrest, BBV en de Financiële verordening gemeente Land van Cuijk 2022;

besluit:

1. vast te stellen de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk (inclusief bijlagen: Nota kostenverhaal 2023, Nota pachtbeleid 2023 en Nota groenstroken 2023) met inachtneming van het volgende:
 - a. het in de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk op pagina 22 onderaan genoemde maximum percentage van 10% verlaagde grondprijzen ten behoeve van starters te wijzigen in een percentage van 25% voor dit jaar;
 - b. deze wijziging van het kortingspercentage zo spoedig mogelijke in een tussentijdse grondprijzenbrief op te nemen;
 - c. het maximum percentage verlaagde grondprijzen ten behoeve van starters daarna op te nemen in de jaarlijkse grondprijzenbrief;
 - d. de in de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk op pagina 23 bovenaan opgenomen tekst "Om misbruik van de kortingsregeling tegen te gaan kan een anti-speculatiebeding worden opgenomen." te wijzigen in "Om misbruik van de kortingsregeling tegen te gaan zal een anti-speculatiebeding worden opgenomen.";
2. de Uitwerking Fonds Ruimtelijke kwaliteit gemeente Sint Anthonis d.d. 25 oktober 2018 geldend te verklaren voor de gemeente Land van Cuijk voor zover betrekking hebbende op de berekening van de bijdrage voor de voorziening genoemd bij beslispunt 3;
3. in te stellen van de voorziening "Verbetering Ruimtelijke kwaliteit";
4. de Financiële verordening gemeente Land van Cuijk 2022 te wijzigen door onderstaand lid toe te voegen aan artikel 8 over informatieplicht:
 - d. aankopen van strategische gronden/onroerende zaken groter dan € 5.000.000 en/of wanneer wordt afgeweken van de gestelde voorwaarden in de Nota grondbeleid 2023 gemeente land van Cuijk.;
5. de volgende regelingen/beleid vervallen te verklaren:
 - a. Boxmeer:
 - i. Notitie verpachting landbouwgronden;
 - ii. Herziene notitie verkoop landbouwgronden;
 - iii. Beleid inzake verhuur en verkoop groen- en reststroken;
 - b. Cuijk:
 - i. Grondbeleid;
 - ii. Grondprijnsbeleid 2013;
 - iii. Groen- en reststrokenbeleid;
 - iv. Erfpachtvoorwaarden bedrijventerreinen gemeente Cuijk 2015;
 - v. Bouwvolumebijdrage;
 - c. Mill en Sint Hubert:
 - i. Nota Grondbeleid 2010;
 - ii. Grondprijnsdifferentiatie 2018;
 - iii. Beleidsnota verkoop/verhuur/ingebruikgeving gemeentegrond;
 - iv. Verkoop vaste pachtgronden;
 - d. Sint Anthonis:
 - i. Nota integraal Grondbeleid 2019-2023 (wetgeving, verwerving, uitgifte, strategie, pacht-, en groenstrokenbeleid);
 - e. Grave:
 - i. Nota Grondbeleid & Grondexploitatie 2013;

- ii. Groen- en reststrokenbeleid.

1 Inleiding

1.1 Nieuwe gemeente

De gemeente Land van Cuijk is een nieuwe gemeente met ca. 90.000 inwoners. De voormalige gemeenten hadden ieder een eigen wijze van kostenverhaal. Als gevolg van het ontstaan van de nieuwe gemeente zijn deze geharmoniseerd in deze nota kostenverhaal. De nieuwe gemeente heeft als opgave om een prettig leefklimaat te behouden in alle kernen. Hiervoor zijn investeringen in de openbare ruimte nodig.

Ook groeien diverse kernen van de gemeente, deze groei legt een druk op de bestaande voorzieningen. Daarbij vinden grote wijzigingen plaats als het gaat om de voorzieningen in de dorpscentra. Het winkel-aanbod krimpt en de centra moeten getransformeerd worden. Om een goed en gezond leefklimaat te houden zijn daarom investeringen nodig. De investeringen betreffen infrastructurele maatregelen, uitbreiden van groen en het versterken van landschappelijke waarden en natuur.

De investeringen worden betaald uit opbrengsten van gemeentelijke exploitaties, maar ook uit opbrengsten uit kostenverhaal. Alle partijen, die profijt hebben van de maatregelen, dragen bij aan de financiering van deze investeringen. Het grootste deel van de investeringen is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers en dus "betaalt" de gemeente. Het deel, dat kan worden toegerekend aan nieuwe inwoners en bedrijven wordt betaald door de grondeigenaar, die de initiatieven realiseert.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om de gemeentelijke kosten te verhalen, als zij bouwplannen mogelijk maken. Het gaat dan om de kosten van de ambtelijke inzet die nodig is om de plannen mogelijk te maken, aanpassingen in het openbaar gebied ten behoeve van het plan en andere investeringsopgaven.

1.2 Doel van de nota

Deze nota kostenverhaal is een nadere uitwerking van de nota grondbeleid. Met deze nota worden de uitgangspunten vastgelegd op welke wijze kosten worden verhaald op initiatiefnemers bij bouwplannen.

Het huidige kostenverhaal onder de Wro bestaat uit een viertal onderdelen:

1. Gebiedseigen kosten (waaronder plankosten);
2. Bovenplanse kosten/verevening;
3. Bovenwijkse voorzieningen;
4. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

Op dit moment worden gebiedseigen kosten in de gemeente Land van Cuijk reeds verhaald, waaronder de plankosten en voorzieningen direct in of nabij het plangebied (bijvoorbeeld aan te leggen infrastructuur of een rioolgemaal).

Met private eigenaren/ontwikkelaars worden afspraken gemaakt over een financiële exploitatiebijdrage via de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijke spoor). Met de komst van de Omgevingswet verandert er aan dit principe niets en blijft de gemeente Land van Cuijk kosten verhalen overeenkomstig de wettelijke mogelijkheden (hoofdstuk 13, afdeling 13.6, artikel 13.11 t/m 13.17 Omgevingswet). Voor deze kosten geldt dat in bijlage XXXIV en XXXIVa bij de Omgevingsregeling op grond van artikel 13.21 Omgevingswet maximale plankosten vastgesteld zijn. Dit is in feite een voortzetting van de nu binnen de gemeente gehanteerde Regeling plankosten exploitatieplan. Dit betekent dat bij een ontwikkeling van derden de plankostenscan wordt ingevuld. De gehanteerde tarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

Het doel van deze nota kostenverhaal is een kader te bieden om kosten te verhalen met een uniforme bijdrage in alle gebiedsontwikkelingen voor de gebiedsoverstijgende voorzieningen. Hiervoor is het allereerst noodzakelijk om te bepalen welke gebiedsoverstijgende investeringen worden voorzien. Hierin is wet- en regelgeving kaderstellend. Daarnaast is het noodzakelijk om te bepalen op welke wijze investeringen voor gebiedsoverstijgende voorzieningen op een uniforme wijze worden toegerekend aan de toekomstige grondexploitaties.

Met het vaststellen van een nota kostenverhaal wordt dus vanaf dat moment een generieke en uniforme bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen aan externe initiatiefnemers gevraagd. Benadrukt dient te worden dat het hier gaat om slechts een bijdrage, een fractie van de totale investeringsbedragen die nodig is om alle gebiedsoverstijgende kosten te dekken. Het onderscheid tussen kostenverhaal en economische uitvoerbaarheid is hierbij van belang.

Kostenverhaal en economische uitvoerbaarheid zijn twee verschillende zaken. Het feit dat niet alle kosten zijn verhaald, maakt niet dat het plan economisch niet uitvoerbaar is. Andersom geldt dat volledig

kostenverhaal niet borgt dat het plan wel economisch uitvoerbaar is. Per project moet beoordeeld worden of het uitvoerbaar is zonder de exploitatiebijdrage van de bestemmingsplanwijziging. Tevens moet beoordeeld worden of de bestemmingsplanwijziging onuitvoerbaar is als gevolg van het ontbreken van de gevraagde bijdrage.

Elke gemeente is vrij om een nota kostenverhaal vast te stellen of niet. Ook een herziening of actualisering van de nota is een keuze van een gemeente. Een nota kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende voorzieningen is niet noodzakelijk voor het aangaan van anterieure overeenkomsten, maar deze biedt een beleidsmatige basis om deze bijdrage te verantwoorden. Om deze reden kiest de gemeente Land van Cuijk voor een nota kostenverhaal.

Onderhavige nota is bedoeld als onderbouwing van de te vragen bijdrage voor gebiedsoverstijgende kosten aan private initiatiefnemers. Hierdoor ontstaat vooraf duidelijkheid over de kosten die de gemeente in rekening brengt bij partijen die zelfstandig willen ontwikkelen. Tevens wordt dezelfde bijdrage betaald van de gemeentelijke projecten (eigen grondinbreng). De uitwerking van deze nota sluit aan bij de gehanteerde kaders en begrippen van het kostenverhaal binnen de Omgevingswet. Met een nadere toelichting hierop is gestart in hoofdstuk twee.

1.3 Leeswijzer

Dit eerste hoofdstuk schetst de aanleiding en doel van deze nota. Het tweede hoofdstuk gaat nader in op het wettelijk kader van kostenverhaal en legt de relatie met de instrumenten uit de Omgevingswet.

Hoofdstuk drie gaat verder in op de uitgangspunten, toerekening en systematiek van het kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende voorzieningen, de ruimtelijke plannen (kostendragers) en aan te leggen voorzieningen (kostenveroorzakers).

Hoofdstuk vier gaat in op de inrichting van een tweetal gemeentelijke fondsen en hoofdstuk vijf sluit af met het onderdeel implementatie.

2 Wettelijk kader gebiedsoverstijgende kosten

2.1 Kostenverhaal onder de Omgevingswet

Tot 30 juni 2023 is kostenverhaal (nu: grondexploitatie) geregeld in afdeling 6.4 Wro onder de 'Grondexploitatiewet'. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (en de Aanvullingswet Grondeigendom), wordt dit vanaf 1 juli 2023 de nieuwe basis voor kostenverhaal.

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. De regeling verplicht bestuursorganen om de door het bestuursorgaan gemaakte kosten voor publieke voorzieningen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de publieke voorzieningen. Aan die verplichting kan worden voldaan via de privaatrechtelijke weg (anterieure overeenkomst) en via de publiekrechtelijke weg (exploitatiebijdrage).

Onder de Omgevingswet wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen binnenplanse en gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse voorzieningen, ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening). Alle onderdelen en bijdragen van het kostenverhaal worden bepaald op basis van de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit, Toerekenbaarheid), zoals dat ook onder de huidige wet- en regelgeving geldt:

- **Profijt:** De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, voorziening of maatregel.
- **Proportionaliteit:** Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld. Naarmate een locatie meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.
- **Toerekenbaarheid:** Er bestaat een causaal verband tussen de ruimtelijke ontwikkeling en realisatie van de bovenwijkse voorziening (kosten zouden niet gemaakt zijn zonder de nieuwe ontwikkeling, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling).

De Omgevingswet gaat uit van twee kostenverhaalsmethoden: met en zonder tijdvak. Deze zijn ook benoemd in de nota grondbeleid.

'*Kostenverhaal met tijdvak*' is gelijkwaardig aan de huidige grondexploitatie onder de Wro. Er dienen kostenverhaalsgebieden (huidig: exploitatiegebieden) te worden aangewezen waarvoor de kosten worden gemaakt. Per kostenverhaalsgebied moet worden bepaald welke kostensoorten waarvan het gebied (ten dele) profijt heeft, naar evenredigheid naar dat kostenverhaalsgebied worden toegerekend.

'*Kostenverhaal zonder tijdvak*' is met name bedoeld voor organische gebiedsontwikkelingen. Als voor een kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan geen tijdvak wordt vastgesteld voor uitvoering van de werken, werkzaamheden/maatregelen en activiteiten, dan geldt voor het kostenverhaal een afwijkende regeling.

In dat geval vermeldt het omgevingsplan alleen het maximale kostenverhaal (kostenplafond) en de activiteiten voor het gebied.

2.2 Wanneer is een voorziening gebiedsoverstijgend?

Voor de ontwikkeling van gebieden zullen vaak verschillende publieke voorzieningen moeten worden aangelegd. Zo worden voor de ontwikkeling van agrarisch gebied tot een woonwijk riolering, straatverlichting, wegen en groenvoorzieningen aangelegd. Deze aanleg vindt in veel gevallen plaats voor rekening van het gemeentebestuur dat de activiteiten mogelijk maakt. De initiatiefnemers van de ontwikkeling van activiteiten die leiden tot de aanleg van publieke voorzieningen, profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Met de komst van de Omgevingswet is er geen onderscheid meer tussen binnenplanse en gebiedsoverstijgende kosten. Uitgangspunt is echter dat binnenplanse kosten onderdeel vormen van de gebiedsexploitatie.

Deze nota gaat enkel over gebiedsoverstijgende voorzieningen die niet aan één enkel kostenverhaalsgebied (nu: exploitatiegebied) toe te schrijven zijn. Naast de nieuwbouwprojecten, profiteert ook het bestaande woongebied van deze voorzieningen. Hierbij zijn vele opties denkbaar, waarbij voorzieningen geheel, gedeeltelijk of in het geheel niet in een kostenverhaalsgebied liggen. Bijvoorbeeld een park in een nieuwbouwwijk en een rondweg die ook door de rest van het bewoonde gebied gebruikt gaan worden.

Voorbeelden gebiedsoverstijgende voorzieningen:

- Rondweg
- Rondweg
- Gebied voor opvang hemelwater
- Recreatief fiets/ wandelpad

Om die reden is het wenselijk om de kosten voor de aanleg van de voorzieningen niet uit de algemene middelen te betalen, maar deze kosten te verhalen op de initiatiefnemers waarbij recht wordt gedaan aan een transparante en eerlijke kostenverdeling. De wettelijke regeling voor kostenverhaal maakt dat mogelijk.

Voor gebiedsoverstijgende kosten die in de toekomst aan de orde zijn, zijn nog geen kosten gemaakt. Over het verhalen van de kosten daarvan worden wel alvast afspraken gemaakt. Bijdragen kunnen dan op basis van die afspraken aan een bestemmingsreserve worden toegevoegd, bijvoorbeeld een verenigingsfonds of mobiliteitsfonds.

2.3 Omgevingsvisie als kader

Een omgevingsvisie biedt een samenhangende beleidsmatige basis voor inzet van juridische, financiële of andere instrumenten om de beleidsdoelen in de visie na te streven.

In programma's formuleert de overheid de maatregelen die leiden tot de beleidsmatig vastgelegde en gewenste kwaliteit van een onderdeel van de fysieke leefomgeving, een aspect of een gebied. Vaak zal het gaan om uitwerkingen van de omgevingsvisie, bijvoorbeeld een programma over de hoofdlijnen van de ontwikkeling van een gebied. Een programma bevat concrete maatregelen voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving.

De gemeente Land van Cuijk dient de opgaven in de omgevingsvisie nog nader uit te werken. De exacte invulling van de programma's staat momenteel ook nog niet vast. De omgevingsvisie en hieruit voortvloeiende programma's vormen de basis voor de eventuele te verhalen gebiedsoverstijgende kosten.

Op dit moment vigeren nog de structuurvisies van de voormalige gemeenten. Op grond van het overgangsrecht uit artikel 34 lid 1 van de Wet algemene regels herindeling (Wet arhi), blijven de structuurvisies van de voormalige gemeenten van kracht zolang de gemeente niet anders bepaalt.

2.4 Exploatieregels in het omgevingsplan

Het omgevingsplan is een voor gemeenten gebiedsdekkende regeling waarin in ieder geval alle gemeentelijke regels worden vastgesteld die het belang van de fysieke leefomgeving als motief hebben. De exploitatieregels worden onderdeel van het omgevingsplan en daarmee worden de (te verhalen) kosten hierin opgenomen. De raming van de kosten bij omgevingsplannen met tijdvak of de kostenplafonds bij omgevingsplannen zonder tijdvak worden hiermee vastgelegd in het omgevingsplan en/of zijn van toepassing bij een omgevingsvergunning of projectbesluit.

2.5 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning is naast het omgevingsplan een belangrijk operationeel instrument in de Omgevingswet. De omgevingsvergunningplicht maakt het mogelijk bepaalde activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving vooraf te toetsen. Als er geen (anterieure) overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer, verloopt het kostenverhaal via de 'kostenverhaalbeschikking'. Pas na betaling kan de omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend en kan de initiatiefnemer starten met bouwen.

2.6 Kostensoortenlijst

Bij het opstellen van de Omgevingswet zijn de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT) leidend gemaakt voor het verhaal van kosten. In de kostensoortenlijst wordt geen onderscheid gemaakt tussen voorzieningen binnen of buiten het desbetreffende gebied. Dat betekent dat, zoals ook in de nota grondbeleid benoemd, de kosten die voorheen via bovenplanse verevening en de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling werden verhaald, nog steeds kunnen worden verhaald, voor zover aan de PPT-criteria wordt voldaan.

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15 van het op 1 januari 2023 in werking tredende Omgevingsbesluit, 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 bouwactiviteit of 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 volgende werken: 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, 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken.
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek.
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet.

A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10.
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen
B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid.
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten.
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1.
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1.

Bron: geconsolideerde versie Omgevingsbesluit, voorjaar 2020.

3 Toerekening gebiedsoverstijgende kosten

3.1 Uitgangspunten toerekening

De omgevingsvisie en het omgevingsplan zijn de juridische basis voor het kunnen ontvangen van onder meer de exploitatiebijdrage/kostenverhaalacties. Zij zijn richtinggevend en bindend voor de voorgenomen ontwikkelingen van de gemeente Land van Cuijk. In de omgevingsvisie en het omgevingsplan dienen gebiedsoverstijgende maatregelen/voorzieningen en kostendragers (ruimtelijke plannen) benoemd en onderbouwd te worden.

De gemeente Land van Cuijk voorziet in de komende periode geen gebiedsoverstijgende kosten die verhaald moeten worden. Wanneer in de vast te stellen omgevingsvisie alsnog ontwikkelingen worden opgenomen die als gebiedsoverstijgende kosten beschouwd moeten worden en die verhaald moeten worden op locaties waar de gemeente op dat moment geen actief grondbeleid voert, zal de nota kostenverhaal hierop worden aangepast.

4 Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

4.1 Inleiding

De gemeente Land van Cuijk vraagt bij ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage ten behoeve van leefbaarheidsprojecten. Hiervoor wordt het fonds Verbetering Ruimtelijke kwaliteit ingesteld. Bijdragen aan het fonds moeten zijn gebaseerd op de Omgevingsvisie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische borging en de wijze waarop de bijdrage wordt bepaald.

4.2 Juridische grondslag en borging

De wet biedt twee mogelijkheden om een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen bij ontwikkelingen. Dit kan zowel publiekrechtelijk via het Omgevingsplan (13.23 Omgevingswet) of privaatrechtelijk via het sluiten van een anterieure overeenkomst (13.22 Omgevingswet).

Gelet op het feit dat de gemeente primair gekozen heeft voor actief grondbeleid, zal voornamelijk gebruik gemaakt worden van de privaatrechtelijke weg. De juridische grondslag hiervoor is opgenomen in artikel 13.22 Omgevingswet en in artikel 8:20 Omgevingsbesluit.

Om de regeling toe te kunnen passen moet aan drie randvoorwaarden zijn voldaan, te weten:

1. Het moet gaan om een aangewezen categorie.
2. Het moet gaan om een bijdrage voor een voor ontwikkelingen van een gebied
3. De ontwikkeling van het gebied moet gebaseerd zijn op een omgevingsvisie of programma.

Op grond van artikel 8.20 Omgevingsbesluit mag een bijdrage gevraagd worden bij de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;

- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.
- de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, voor:
 - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - handelsreclame; of
 - recreatie;
- andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt; of
 - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

De bijdrage mag worden gevraagd voor de ontwikkeling van een gebied gebaseerd op een Omgevingsvisie of programma. Dit houdt in dat de projecten waarvoor een bijdrage gevraagd wordt betrekking moeten hebben op de ontwikkeling van een gebied. Het moet derhalve gaan om projecten in de publieke ruimte. De ontvangen bijdragen kunnen uitsluitend worden besteed voor de aanleg van maatschappelijke functies en voor de uitvoering van reconstructies in het stedelijk en landelijk gebied. Financiële bijdragen voor gebruik of beheer passen niet binnen het kader van deze regeling. De bijdragen kunnen evenmin benut worden voor de dekking van plankosten.

Het verhaal van financiële bijdragen langs publiekrechtelijke weg vindt plaats op grond van het Omgevingsplan. Om gebruik te kunnen maken van deze vorm van kostenverhaal zal dus eerst het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (eigenlijk de huidige bestemmingsplannen) moeten worden vervangen door een Omgevingsplan dat voorziet in een regeling voor het verhaal van de financiële bijdrage. Hierbij moet in het Omgevingsplan worden bepaald dat de financiële bijdragen alleen worden besteed aan ontwikkelingen waarvoor die bijdragen zijn verhaald en het moet erin voorzien dat periodiek aan het publiek verantwoording wordt afgelegd over de besteding van de verhaalde financiële bijdragen.

Ten opzichte van het verhaal langs privaatrechtelijke weg is er één belangrijke beperking. Anders dan bij verhaal op grond van een anterieure overeenkomst, moet er sprake zijn van een functionele samenhang tussen de activiteit van de initiatiefnemer en de beoogde ontwikkelingen waarvoor de bijdrage betaald wordt. De functionele samenhang kan bestaan uit het bijdragen aan sociale woningbouw door bouwplannen in de vrije sector, maar ook een bijdrage aan de realisatie van een natuur/recreatie gebied nabij de woningbouw. De functionele samenhang kan dus worden gemotiveerd op onderwerp (woningbouwprogramma) of geografisch (nabijheid).

Het vaststellen van een Omgevingsplan na invoering van de wet zal zeker enkele jaren in beslag nemen. Op grond van het overgangsrecht hoeft dit daarom ook pas uiterlijk in 2029 of 2030. Het verhaal van financiële bijdragen langs publiekrechtelijke weg is daarom in deze nota nog niet uitgewerkt. Gedurende de overgangstermijn en waarschijnlijk ook na vaststelling van het Omgevingsplan heeft het de voorkeur om het verhaal van financiële bijdragen op grond van een anterieure overeenkomst te regelen. Daarom is in deze nota deze vorm van verhaal nader uitgewerkt.

4.3 Verhaal van financiële bijdragen

Binnen de gemeente Land van Cuijk worden verschillende regelingen toegepast.

1: Regeling voor ontwikkelingen in het buitengebied.

De gemeente heeft, overeenkomstig de instructieregel uit de provinciale verordening, een afsprakenkader gemaakt met de provincie inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied.

Uitgangspunt van de regeling is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen met een aanzienlijke impact in het buitengebied (categorie 3-ontwikkelingen) een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen moet worden betaald. De bijdrage die verschuldigd is, wordt berekend conform de Uitwerking Fonds ruimtelijke Kwaliteit zoals vastgesteld door de gemeente Sint Anthonis op 25 oktober 2018. Op het moment van vaststellen van deze nota, is een harmonisatie van deze regeling voor de gehele gemeente Land van Cuijk in voorbereiding. Na vaststelling van de geharmoniseerde regeling zal deze in de plaats treden van de huidige regeling.

Uit het fonds worden projecten gefinancierd die zijn opgenomen in de structuurvisies van de voormalige gemeenten, tot het moment dat er een nieuwe Omgevingsvisie (gemeente-breed) is vastgesteld.

Fonds	Voormalige gemeente	Buitengebied	Kom
Fonds ruimtelijke ontwikkelingen buitengebied Cuijk	Cuijk	Ja	Nee
Fonds wonen en leefbaarheid	Cuijk	Ja	Ja
Fonds Centrumontwikkeling	Cuijk	Nee	Ja
Fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor kernen en buitengebied	Mill & St. Hubert	Ja	Ja
Fonds kwaliteitsverbetering van Grave vesting	Grave	Nee	Ja
Fonds kwaliteitsverbetering van het Gassels Bos	Grave	Ja	Nee
Fonds Landschappelijke verbetering	Grave	Ja	Nee
Fonds Kwaliteitsverbetering woon- en leefomgeving	Grave	Nee	Ja
Fonds ruimtelijke kwaliteit	St. Anthonis	Ja	Ja
Landschappelijk raamwerk	Boxmeer	Ja	Ja
Infrastructuur	Boxmeer	Ja	Ja
Wonen	Boxmeer	Ja	Ja
Economie	Boxmeer	Ja	Ja
Recreatie en toerisme	Boxmeer	Ja	Ja
Welzijn en Leefbaarheid	Boxmeer	Ja	Ja

2: Regeling binnen de bebouwde kom

A. Onbebouwde percelen

Voor onbebouwde percelen binnen de bebouwde kom wordt de bijdrage op dezelfde wijze berekend als voor ontwikkelingen in het buitengebied (methode uitwerking fonds ruimtelijke kwaliteit)

B. Transformatie van bebouwde percelen

Voor transformatie van bebouwde grond is een afdracht aan het fonds Verbetering Ruimtelijke kwaliteit vereist in de vorm van een vast bedrag per woningequivalent. Hierbij zijn de volgende woonequivalenten (WEQ) bepaald.

- *Maatschappelijke voorzieningen: 0 WEQ*
- *Sociale huur (tot €752): 0,0 WEQ*
- *Middeldure huur (€753-€1.005): 1,0 WEQ*
- *Dure Huur (>€ 1.005) 1,5 WEQ*
- *Koopwoningen < € 250.000: 0,5 WEQ*
- *Koopwoningen > € 250.000 – NHG* 1,0 WEQ*
- *Koopwoningen > NHG* 1,5 WEQ*
- *Bedrijfsruimtes (per 1000 m² terrein) 0,5 WEQ*

De hoogte van de bijdrage voor 1 WEQ bedraagt € 8.000,-. Bij anterieure overeenkomst kan van dit bedrag worden afgeweken indien uit de financiële berekeningen van het plan blijkt dat het plan de bijdrage niet zou kunnen dragen.

3: Regeling uitleglocaties (uitbreiding bebouwde kom)

Bij een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied (o.a. uitleggegebieden) moet op grond van de provinciale afspraken minimaal 1% van de uitgifteprijs worden besteed aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Naast deze minimale regeling verlangt de gemeente Land van Cuijk een bijdrage in de vorm van een vast bedrag per woningequivalent. De hoogte van dit bedrag is eveneens vastgesteld op € 8.000,-- per woonequivalent (WEQ).

De bijdrage wordt vervolgens brekend op basis van onderstaande tabel:

- *Maatschappelijke voorzieningen: 0 WEQ*
- *Sociale huur (tot €752): 0,0 WEQ*
- *Middeldure huur (€753-€1.005): 1,0 WEQ*
- *Dure Huur (>€ 1.005) 1,5 WEQ*
- *Koopwoningen < € 250.000: 0,5 WEQ*
- *Koopwoningen > € 250.000 – NHG* 1,0 WEQ*
- *Koopwoningen > NHG* 1,5 WEQ*
- *Bedrijfsruimtes (per 1000 m² terrein) 0,5 WEQ*

* NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. Deze NHG wordt jaarlijks vastgesteld waarbij rekening gehouden wordt met de prijsontwikkeling van woningen. Voor 2023 is dit bedrag € 405.000 (100% marktwaarde).

4.4 Conclusie

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zoals opgenomen in deze nota kostenverhaal, of door het college van B&W besloten in een herziene of geactualiseerde versie, is gebonden aan een bijdrage ten behoeve van gebiedsoverstijgende kosten waar deze ruimtelijke ontwikkelingen profijt van hebben.

Op basis van bovenstaande kan per project de verschuldigde gebiedsoverstijgende bijdrage bepaald worden.

5 Verantwoording & implementatie

5.1 Overgangsrecht

Als gevolg van de gemeentelijke herindeling is op het moment van vaststelling van deze nota nog geen gemeentelijk brede structuurvisie van kracht. Als beleidskader op ruimtelijk gebied blijven op grond van artikel 34 lid 1 van de Wet algemene regels herindeling (Wet arhi) voorsnog de structuurvisies van de voormalige gemeenten van kracht. In deze een structuurvisies is het kostenverhaal uitgewerkt. Deze nota kostenverhaal vervangt de hoofdstukken met betrekking tot het kostenverhaal in de onderhavige structuurvisies.

Boxmeer	Hoofdstuk 7, paragrafen 7.3 – 7.5.
Cuijk	Hoofdstuk 4, paragrafen 4.7 – 4.10.
Grave	Paragraaf 5.3.4.
Sint Anthonis	Paragraaf 1.5 onderdeel Kostenverhaal.
Mill en Sint Hubert	Hoofdstuk 8, paragrafen 8.3 en 8.4

5.2 Algemeen

- De nota kostenverhaal kent voorzieningen waarvan reeds zeker is dat deze worden gerealiseerd, maar ook projecten waarvan wordt voorzien dat deze al dan niet op korte termijn worden gerealiseerd (voor 2030).
- De nota treedt in werking op het moment van publicatie, na vaststelling door de gemeenteraad. De bijdrage is van toepassing op alle initiatieven waarvoor nog geen afspraken met initiatiefnemers zijn gemaakt. Indien er afspraken zijn gemaakt met partijen waarbij de oude regelingen zijn gecommuniceerd, worden deze gerespecteerd.
- Middels jaarlijkse actualisatie worden ruimtelijke initiatieven en voorgenomen voorzieningen beoordeeld en gewijzigd waar noodzakelijk.
- Het kan voorkomen dat bepaalde voorzieningen achteraf alsnog niet worden gerealiseerd en er ook geen alternatieve voorzieningen worden gerealiseerd. Dit zou derhalve met zich mee kunnen brengen dat de gemeente Land van Cuijk onterechte betalingen ontvangt voor voorzieningen die niet worden gerealiseerd. Om te voorkomen dat gemeente geïnde betalingen moet restitueren, wordt slechts een kleine fractie van de investering verhaald en ondergebracht in de fondsen en jaarlijks beoordeeld of de maatregelen binnen de fondsen nog actueel zijn en/of herzien moeten worden. De kans op een onterechte betaling is daarmee nihil.

- Niet alleen de passieve (niet-gemeentelijke) grondexploitaties worden belast met gebiedsoverstijgende bijdragen, ook de eigen aangewezen bouwplannen dragen bij aan de bekostiging van de gebiedsoverstijgende voorzieningen. Er is derhalve sprake van gelijke behandeling.
- Er dient een vertaling plaats te vinden van de kostenverhaalsparagraaf naar het omgevingsplan (zowel bij ontwikkelingen met en zonder tijdvak onder de Omgevingswet).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk in zijn openbare vergadering van 2 februari 2023

*De griffier,
Richard van der Weegen*

*De vicevoorzitter
Twan Stiphout*