

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

Routekaart kostenverhaal en financiële bijdragen

Groeiopgave

Wonen, leven en werken in de gemeente Best is fijn. Groen en ruim opgezet. Een dorps karakter gecombineerd met goede voorzieningen en een gunstige ligging aan spoor- en snelwegen. Hiermee onderscheidt de gemeente Best zich van andere gemeenten in de regio.

De vraag naar extra woningen in de gemeente is groot, zowel onder Bestenaren als woningzoekenden uit de regio. De gemeente groeit de komende tien jaar met 3.400 woningen. Dit is gebaseerd op regionale bouwafspraken en prognoses. Dit is een forse groei, namelijk 25% ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Deze groei vraagt om investeringen om de fijne leefomgeving te behouden.

Investeringsopgave

Investerings zijn nodig om de groei van Best mogelijk te maken. Investerings om de mobiliteit op peil te houden, denk hierbij aan doorfietsroutes en het versterken van het stationsgebied. Daarnaast het verbeteren van de groene leefomgeving door deze klimaatadaptief in te richten, de biodiversiteit, het landschap en de natuur te versterken. De investeringsopgave bedraagt € 13,9 miljoen, waarvan € 1,4 miljoen in 2019 t/m 2022 is uitgevoerd en € 12,5 miljoen een prognose voor de komende tien jaar betreft.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

Om te groeien, voert de gemeente Best situationeel grondbeleid. Een voorbeeld van actief grondbeleid is de ontwikkeling van Aarlesche Erven. Daarnaast bouwen ook ontwikkelende partijen mee aan de groei van Best. De gemeente faciliteert hier. Om deze ontwikkelingen voor elkaar te krijgen, is ook de inzet van de gemeente nodig. Gemeenten zijn verplicht om kosten te verhalen op initiatiefnemers. Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om initiatiefnemers een bijdrage te vragen voor de benodigde investeringen in de openbare ruimte die samenhangen met de groei van de gemeente.

Met welke kosten en financiële bijdragen moet een initiatiefnemer rekening houden bij het realiseren van een bouwplan?

Kostenverhaal en financiële bijdragen		
kostenverhaal	gemeentelijke plan- en apparaatskosten, onderzoeken, bouw- en woonrijp maken, nadeelcompensatie (planshade), bovenwijkse voorzieningen	maatwerk
financiële bijdragen	verbeteren van de fysieke leefomgeving	wonen: € 4,30 per m ² bvo niet-wonen: € 1,70 per m ² bvo
landschapsinvesteringsregeling	verbeteren van de landschappelijke kwaliteit	volgens de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best (LIR)

1. Inleiding

Groeiopgave

Best is een gemeente waar je fijn kunt wonen, leven en werken. De gemeente is groen en ruim opgezet. In Best wordt het dorps karakter gecombineerd met goede voorzieningen en een gunstige ligging aan spoor- en snelwegen. Hiermee onderscheidt de gemeente Best zich van andere gemeenten in de regio.

De vraag naar extra woningen in de gemeente is groot, zowel onder Bestenaren als woningzoekenden uit de regio. De gemeente groeit de komende tien jaar met 3.400 woningen. Dit is gebaseerd op regionale bouwafspraken en prognoses. Dit is een forse groei, namelijk 25% ten opzichte van de bestaande woningvoorraad.

Investeren om een fijne leefomgeving te behouden

De groeiopgave legt een druk op de bestaande voorzieningen en vraagt om investeringen om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden. Er zijn investeringen nodig op het gebied van mobiliteit. Denk hierbij aan de doorfietsroutes en het versterken van het stationsgebied. Daarnaast vraagt de toevoeging van meer woningen om investeringen om de groene leefomgeving te behouden en te versterken. Hiervoor zet de gemeente in op een klimaatadaptieve openbare ruimte, het verbeteren van de biodiversiteit en het versterken van het landschap en de natuur. De investeringsopgave bedraagt € 13,9 miljoen, waarvan € 1,4 miljoen in 2019 t/m 2022 is uitgevoerd en € 12,5 miljoen een prognose voor de komende tien jaar betreft.

De groeiopgave legt een druk op de bestaande voorzieningen en vraagt om investeringen om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden. Er zijn investeringen nodig op het gebied van mobiliteit. Denk hierbij aan de doorfietsroutes en het versterken van het stationsgebied. Daarnaast vraagt de toevoeging van meer woningen om investeringen om de groene leefomgeving te behouden en te versterken. Hiervoor zet de gemeente in op een klimaatadaptieve openbare ruimte, het verbeteren van de biodiversiteit en het versterken van het landschap en de natuur. De investeringsopgave bedraagt € 13,9 miljoen, waarvan € 1,4 miljoen in 2019 t/m 2022 is uitgevoerd en € 12,5 miljoen een prognose voor de komende tien jaar betreft.

Kostenverhaal en financiële bijdragen

Om te groeien, voert de gemeente Best situationeel grondbeleid. Een voorbeeld van actief grondbeleid is de ontwikkeling van Aarlesche Erven. Daarnaast bouwen ook ontwikkelende partijen (hierna: initiatiefnemers) mee aan de groei van Best. De gemeente faciliteert hier. Om deze ontwikkelingen voor elkaar te krijgen, is ook de inzet van de gemeente nodig. Gemeenten zijn verplicht om deze kosten te verhalen op initiatiefnemers. Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om initiatiefnemers een bijdrage te vragen voor de benodigde investeringen in de openbare ruimte die samenhangen met de groei van de gemeente.

Waarvoor dient dit programma?

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

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

Het vaststellen van een programma is wettelijk niet verplicht als een gemeente enkel kosten verhaalt. Een programma is wel wettelijk verplicht¹ als de gemeente gebruik maakt van de bevoegdheid om de financiële bijdragen aan initiatiefnemers te vragen en te verhalen. Het programma geeft een duidelijk kader om de bijdragen te bepalen. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid over de wijze van kostenverhaal en de te betalen financiële bijdragen. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een nieuw bouwplan of bouwactiviteit² binnen de gemeente wil realiseren. Na het vaststellen van dit programma verhaalt de gemeente een uniforme en transparante bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied op initiatiefnemers. Dit programma vormt ook de basis voor een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties aan de investeringsopgave. Ook gemeentelijke grondexploitaties profiteren namelijk van de investeringsopgave van de gemeente Best.

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen is een aanvulling op de nota grondbeleid en een nadere uitwerking van de omgevingsvisie en de structuurvisie buitengebied.

Leeswijzer

Dit programma is compact en beschrijft in hoofdstuk 2 wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden zijn. Hoofdstuk 3 geeft weer hoe de gemeente Best hier invulling aangeeft. In hoofdstuk 4 staan de bevoegdheden van de raad en het college. De bijlagen gaan dieper in op de materie. Bijlage I geeft een uitleg van de gebruikte begrippen. Bijlage II geeft een specificatie van de investerings- en ontwikkelingsopgave en bijlage III geeft drie voorbeelden hoe de financiële bijdragen berekend worden.

1) Artikel 13.22 lid 1 Ow

2) Artikel 8.13 Ob

Hoofdstuk 2 Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden <i>Uitleg over het verplichte kostenverhaal en de bevoegdheid om financiële bijdragen te vragen.</i>
Hoofdstuk 3 Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in de gemeente Best <i>Hoe verhaalt de gemeente Best kosten en hoe is het tarief voor de financiële bijdragen bepaald?</i>
Hoofdstuk 4 Uitvoering <i>Governance; wat doet de raad en wat mag het college van B&W?</i>

Het programma is geschreven op basis van de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or). Deze wettelijke grondslag vervangt na inwerkingtreding de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling plankosten exploitatieplan. We sorteren in dit programma hierop voor. In bijlage IV staat een compact schema over het kostenverhaal onder de Wro. Dit programma met de daarin opgenomen bijdragen kan tot de invoering van de Ow als nota kostenverhaal worden aangemerkt en past de gemeente als zodanig toe.

2. Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

Wettelijk kader

Als de Ow, het Ob en de Or in werking treden dan is dit het wettelijk kader voor gemeenten om kosten te verhalen en financiële bijdragen te vragen. Tot die tijd vormen de Wro, Bro en Regeling plankosten exploitatieplan het wettelijk kader.

Kostenverhaalsplicht en verbod ³

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **aangewezen activiteiten**⁴ kosten⁵ te verhalen. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

Aangewezen activiteiten

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

Verhaalbare kostensoorten

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

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

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

Afzien van kostenverhaal ⁶

Een gemeente is **bevoegd** om kosten **niet te verhalen** als:

- o minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
- o er geen verhaalbare kosten als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob zijn.

3) afdeling 13.6 Ow

4) artikel 8.13 Ob

5) artikel 8.15 Ob

6) artikel 8.14 Ob

- o Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
- o de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

Financiële bijdragen ⁷

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

Het is **verplicht** om in de **omgevingsvisie** of een **programma** de financiële bijdragen te verankeren en hierbij de **functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de aangewezen activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie. De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen. De gemeente legt periodiek verantwoording af over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

Aanvullende activiteiten

Gemeenten kunnen naast de afdwingbare financiële bijdragen voor aangewezen activiteiten ook de financiële bijdragen op **vrijwillige basis** overeenkomen bij de volgende activiteiten (artikel 8.20 b en c Ob):

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

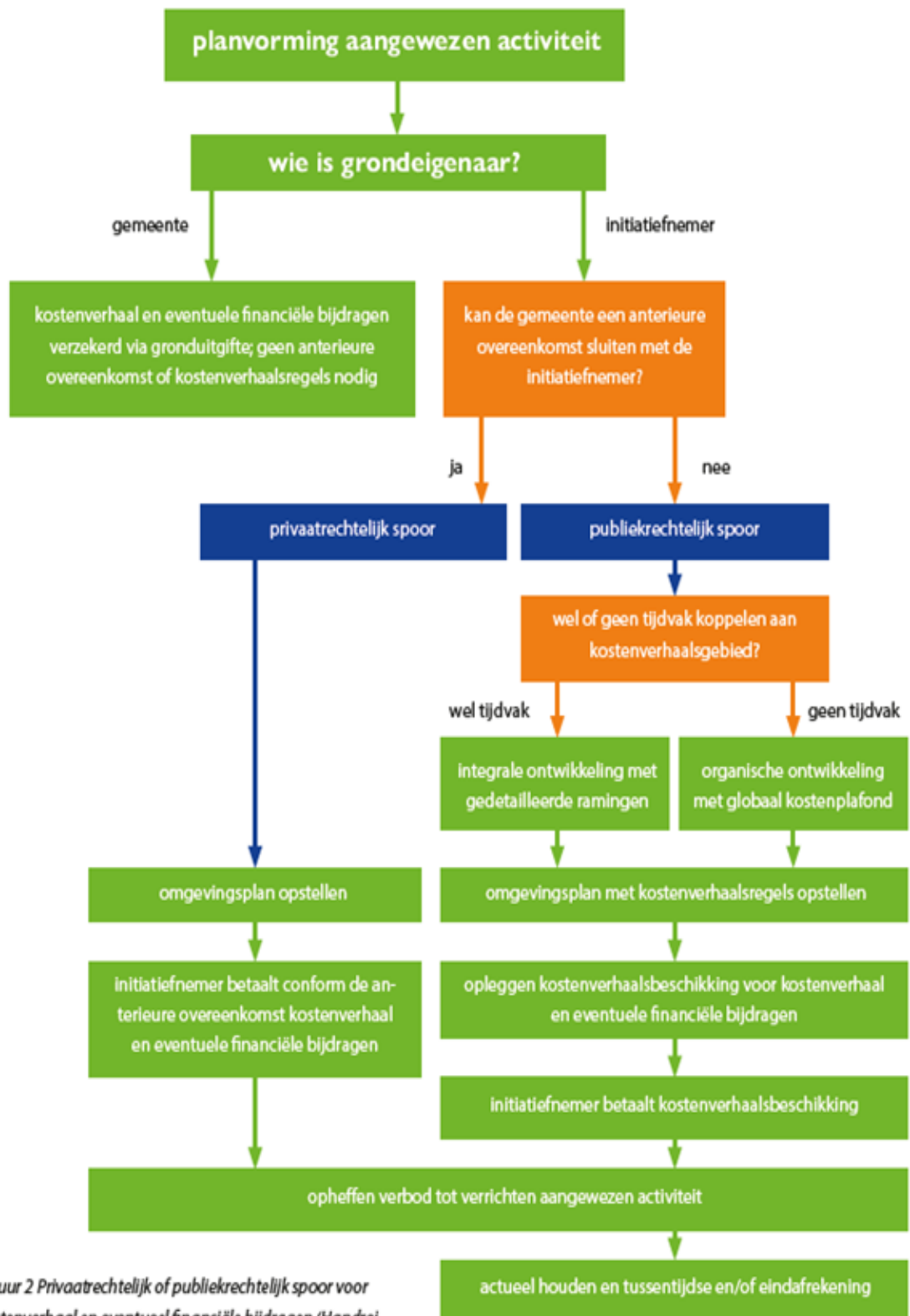
7) afdeling 13.7 Ow



Figuur 1 Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Ow

Hoe verhaalt een gemeente kosten?

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



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

Privaatrechtelijke spoor

Het privaatrechtelijke spoor, ook wel het **anterieure spoor** genoemd, heeft de voorkeur; zoals ook staat in de nota grondbeleid. Dit houdt in dat de gemeente met de initiatiefnemer afspraken maakt over de

aangewezen activiteit. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en eventueel de financiële bijdragen. Deze afspraken leggen de gemeente en de initiatiefnemer vast in een **anterieure overeenkomst**. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de initiatiefnemer ondertekenen, voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is **vormvrij** en **vrijwillig** voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de initiatiefnemer **maatwerk** kunnen toepassen. De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn ruimer dan bij het publiekrechtelijke spoor. De financiële bijdragen kunnen op vrijwillige basis overeengekomen worden voor verruimde activiteiten⁸. Hierbij gelden wel grenzen. In de eerste plaats kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet doorberekend worden. Vervolgens moeten gemeenten altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het kostenverhaal redelijk en billijk zijn. Als een gemeente een programma kostenverhaal en financiële bijdragen vaststelt, dan geeft dit transparant de kaders voor het kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen weer. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid. Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de **redelijkheid** en **billijkheid** te waarborgen. Tenslotte mogen gemeenten geen baatafoming plegen, dus de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Een programma geeft duidelijkheid over de doelbestemming van bijdragen en sluit hiermee baatafoming uit.

Publiekrechtelijk spoor

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

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. Bijvoorbeeld de onderbouwing dat de verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor aangewezen activiteiten⁹.

3. Kostenverhaal en financiële bijdragen: toepassing in de gemeente Best

3.1 Contractering

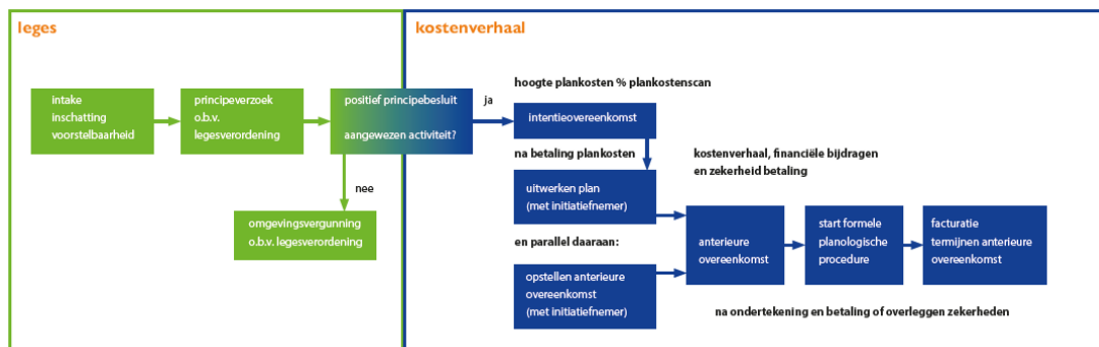
Het ruimtelijk proces begint met de 'intake'. Hierbij legt een initiatiefnemer zijn initiatief om te bouwen of gebruiken dat in strijd is met het geldende bestemmings- of omgevingsplan voor aan de gemeente. Ambtelijk wordt dit bekeken en een eerste inschatting gemaakt of het initiatief voorstelbaar is. De gemeente geeft hierbij aan met welke aspecten de initiatiefnemer rekening moet houden bij het indienen van een principeverzoek.

Voor het indienen van een principeverzoek zijn leges verschuldigd. Het college van B&W behandelt de principeverzoeken. Als het college van B&W wenst mee te werken dan neemt zij een positief principebesluit. In het principebesluit staan de afspraken over de haalbaarheidsfase, waaronder ook het kostenverhaal van gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Het principebesluit dient ook als intentieovereenkomst. Nadat de initiatiefnemer de intentieovereenkomst heeft ondertekend en de gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de haalbaarheidsfase heeft betaald, start de gemeente met haar werkzaamheden.

Als de haalbaarheidsfase is doorlopen en heeft geleid tot een in beginsel haalbaar initiatief, dan sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hierin worden gemeentelijke plan- en apparaatskosten voor de uitvoeringsfase, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, andere relevante kosten en financiële bijdragen verhaald. Nadat de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend, brengt de gemeente de planologische maatregel in procedure.

8) artikel 8.20 sub b en c Ob

9) artikel 8.13 Ob



Figuur 3 Relatie leges en kostenverhaal

3.2 Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. Dit betreft ofwel de daadwerkelijke betaling of het overleggen van een bankgarantie. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Op het moment dat de raad of het college van B&W de planologische maatregel vaststelt, is de initiatiefnemer de te verhalen kosten en de financiële bijdragen verschuldigd. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen mag voldoen¹⁰. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalingsverplichting geldt een bouwverbod¹¹.

3.3 Afwijken

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

3.4 Samenvatting kostenverhaal en financiële bijdragen

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

categorie	omschrijving	toelichting
kostenverhaal	gemeentelijke plan- en apparaatskosten	maatwerk, met als basis de plankostenscan ¹² en voor eenvoudige en minder complexe plannen de plankostenmatrix gemeente Best
	bouw- en woonrijp maken	maatwerk
	onderzoeken	maatwerk
	nadeelcompensatie (planschade)	o.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie
	overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	maatwerk
	bovenwijkse voorzieningen	maatwerk
financiële bijdragen	verbetering van de fysieke leefomgeving	wonen: € 4,30 per m ² bvo niet-wonen: € 1,70 per m ² bvo

10) artikel 13.13 lid 2 Ow

11) artikel 13.12 Ow

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

Landschapsinvesteringsregeling (LIR)	verbetering landschappelijke kwaliteit	volgens de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best (LIR)
--------------------------------------	--	---

3.5 Kostenverhaal

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

De gemeente maakt **geen** gebruik van de bevoegdheid om af te zien van kostenverhaal als

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

Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente voor complexe projecten met de plankostenscan¹³. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt de uitkomst geïndexeerd naar het verwachte betalingsmoment. Per product en activiteit bepaalt de gemeente wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert, moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet in rekening gebracht aan de initiatiefnemer. Voor minder complexe projecten berekent de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten met de plankostenmatrix van de gemeente Best.

Bouw- en woonrijp maken¹⁴

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

Onderzoeken¹⁶

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek voor natuurbescherming.

Nadeelcompensatie¹⁷

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

Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze

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

14) bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

15) bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

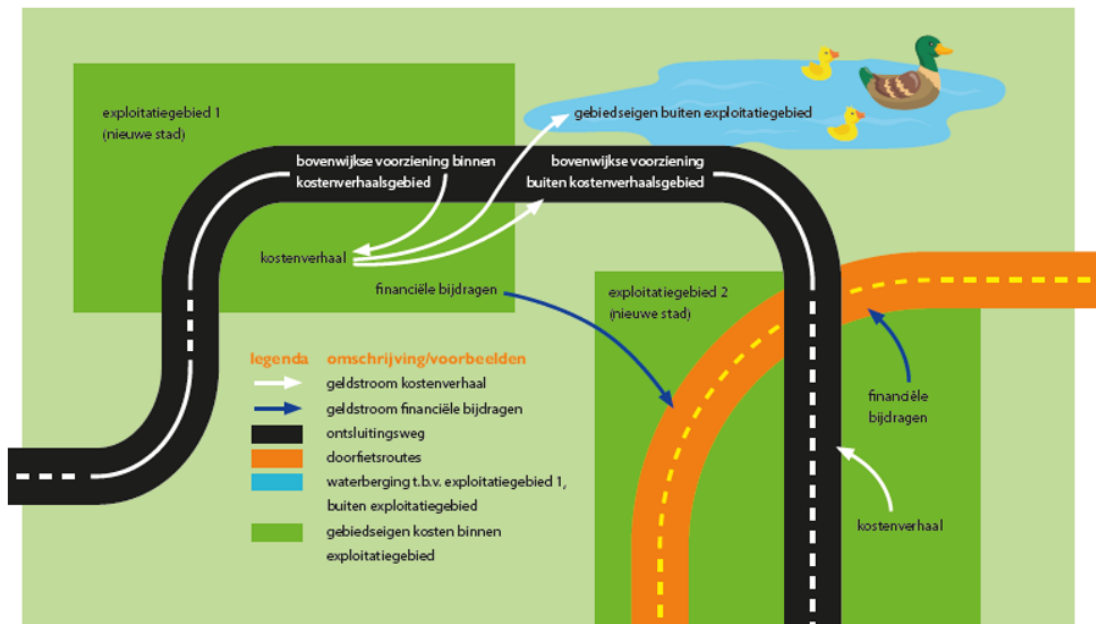
16) bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

17) bijlage IV (kostensoorten A11), Ob. Dit programma gaat over het kostenverhaal van nadeelcompensatie op de initiatiefnemer en gaat niet over degene die verzoekt om nadeelcompensatie.

kosten maakt dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan slopen en bodemsanering.

3.6 Financiële bijdragen

De gemeente verhaalt voor **aangewezen activiteiten**¹⁸ en vraagt voor de **verruimde activiteiten**¹⁹ een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het betreffen investeringen waar het bestaand en nieuw gebied profijt van hebben. Er is een functionele samenhang tussen de verbeteringen en de groei van de gemeente. Het uitgangspunt is dat de gemeente Best met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. De gemeente maakt hierbij gebruik van contractsvrijheid. Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk.



Figuur 4 Soorten gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen)

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

Om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen, doorloopt de gemeente periodiek een aantal stappen. Hierna volgt een stappenplan om het tarief voor de financiële bijdragen te bepalen. Bijlage III geeft drie voorbeeldberekeningen van financiële bijdragen bij een aangewezen activiteit.

¹⁸)artikel 8.13 Ob

¹⁹)artikel 8.20 sub b en c

- stap 1
bepalen investeringsopgave
- stap 2
bepalen vastgoedwaarde bestaand gebied en nieuw gebied (de ontwikkelopgave)
- stap 3
toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied
- stap 4
verdeling naar functies in het nieuw gebied
- stap 5
bepalen gewogen programma van het nieuw gebied
- stap 6
berekenen tarief financiële bijdragen

Stap 1 investeringsopgave

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

Omdat de concreetheit van de (beoogde) investeringen zoals opgenomen in bijlage II verschilt, zijn deze opgedeeld in drie groepen, namelijk:

groep	omschrijving	% meegenomen in investeringsopgave
1. hard	De investeringen zijn gerealiseerd in de periode 2019 tot en met 2022 of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%
3. ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%

De afgelopen drie jaar investeerde en de komende tien jaar investeert de gemeente Best naar verwachting € 15,9 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering. In dit programma is € 13,9 mln. opgenomen en dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Hard 100% x [€ 1,4 miljoen (gerealiseerd) + € 6,4 miljoen (nog te realiseren)] = € 7,8 miljoen
2. Zacht 75% x € 8,1 miljoen = € 6,1 miljoen
3. Ambitie n.v.t. op dit moment

	hard	zacht	ambitie	totaal
infrastructuur	6,5	7,5	-	14,0
groen	1,0	0,5	-	1,5
recreatie	0,3	0,2	-	0,5
zonder %	7,8	8,1	-	15,9
% meegenomen	100%	75%	50%	
met %	7,8	6,1	-	13,9

De investeringen kwamen / komen voort uit onder andere het beleidsakkoord 2022-2026, de structuurvisie buitengebied, de programmabegroting en de omgevingsvisie.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot werkelijke kosten als het werk aanbesteed en uitgevoerd is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten). De investeringsbedragen betreffen netto-bedragen. Dit betekent dat eventuele subsidies en bijdragen van derden in mindering op het

bruto-investeringsbedrag zijn gebracht. De grote(re) investeringen lichten we hierna toe. Daarnaast geeft bijlage II de totale investeringsopgave weer.

Mobiliteit

Doorfietsroutes

Er zijn elf regionale fietsverbindingen benoemd die gelegen zijn in de directe nabijheid van de A2/N2 en A50 (korte termijnmaatregelpakket voor de Randweg A2) en daarmee een directe impact hebben op het verminderen van het verkeer op de A2 Randweg. Op korte termijn voegt de gemeente ruim 100 km aan regionale- en (door)fietsroutes toe. In de mobiliteitsaanpak 'Best Mobiel' is de ambitie uitgesproken om de bereikbaarheid van economische locaties en (woon)voorzieningen te versterken en tegelijkertijd de bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving voor nu en in toekomst te vergroten. Daarbij is de hoogste prioriteit gegeven aan de fiets. De F2, F58 en de fietsvoorziening Pendelroute zijn specifiek benoemd. De doorfietsroutes hebben een functionele samenhang met de groei van het dorp. De extra woningen zorgen voor een toename van het fietsverkeer.

Stationsgebied

Het huidige stationsgebied vormt een 'barrière' tussen oost, west, noord en zuid Best. Terwijl het gebied door de ondergrondse ligging van het spoor, mogelijkheden biedt om als een verbindende schakel tussen de diverse gebieden in Best te functioneren. Het verbeteren van de verbindingen tussen de verschillende vervoerssoorten zoals de fiets, auto, trein en bus staat op het programma. Dit vereist goede voorzieningen, goede OV- en fysieke, verkeersveilige aansluitingen. De herinrichting van de stationsomgeving draagt bij aan de kwaliteit van de voorzieningen (o.a. de fietsenstalling), bedrijvigheid en zorgt voor een goede ontsluiting en aansluiting op de hoofdwegenstructuur. Het aanpassen van het stationsgebied is noodzakelijk om aan te kunnen sluiten bij huidige trends, ontwikkelingen en wensen die spelen op het gebied van mobiliteit, economie en de groei van het dorp. De aanpak van het stationsgebied zorgt voor een verbetering van de beleving en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied. Hierbij is aandacht voor klimaatadaptatie en innovatie.

Groen in bebouwde kom

Best streeft naar een ruim opgezette groene leefomgeving. De gemeente investeert hiervoor in de bestaande wijken en in het nieuw gebied. Hierdoor behoudt en krijgt de openbare ruimte een belevings- en gebruikswaarde van hoog niveau. Er is volop ruimte om te spelen, bewegen en te ontmoeten. Flora en fauna hebben alle ruimte, omdat er ook in de bebouwde omgeving veel aandacht is voor biodiversiteit. De omgeving is bovendien klimaatadaptief ingericht zodat het de inwoners bescherming biedt tegen hitte in de zomers en wateroverlast bij piekbuien. Om dit te bereiken wordt op diverse plekken de openbare ruimte opnieuw ingericht.

Natuur en landschap

Het doel van het beleid is om de bestaande biodiversiteit in stand te houden en waar mogelijk verdwenen biodiversiteit terug te brengen. De aanwezige natuur(waarden) vormen de randvoorwaarden voor (eventuele) ontwikkelingen. In het gemeentelijke beleid wordt aangesloten bij het provinciale beleid, onder meer door inrichting en versterking van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur). Onder andere de Ontwikkelingsvisie Nieuwe Heide en Oud Meer en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is vastgesteld om dit te realiseren. Hierbij is de term 'natuur' een breed begrip. In het buitengebied van Best gaan natuurwaarden vaak hand in hand met bijvoorbeeld landschapswaarden (zoals bosjes, boomweides, groensingels en hagen) en natte elementen zoals beken en poelen. Het doel van het beleid is om de bestaande biodiversiteit in stand te houden en waar mogelijk verdwenen biodiversiteit terug te brengen.

Stap 2 Bepalen vastgoedwaarde bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een klein deel draagt het nieuw gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed²⁰ in Best. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 82% en het nieuw gebied 18% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

Stap 3 Toerekenen investeringsopgave aan bestaand en nieuw gebied

De investeringsopgave is bij stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden naar het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Daarnaast komen ook de lasten van het deel van het nieuw gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit programma, de gemeentelijke grondexploitaties en de vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente.

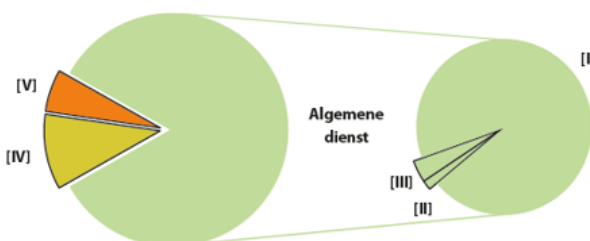
20) WOZ-waarden

Vrijgestelde functies

De gemeente Best hanteert een vrijstelling voor sociale huurwoningen die verhuurd gaan worden door een toegelaten instelling en voor niet-commercieel maatschappelijk vastgoed.

	bestaand gebied	nieuw gebied			
	bestaand / gebouwd vastgoed	faciliterend grondbeleid: anterieure overeenkomst al gesloten	vrijgestelde functies	faciliterend grondbeleid: anterieure overeenkomst nog niet gesloten	gemeentelijke grondexploitatie
aandeel bedrag in miljoenen euro's	[I] 82% 5.032	[II] 1% 92	[III] 0% 207	[IV] 11% 667	[V] 6% 375

- algemene dienst gemeente
- financiële bijdragen initiatiefnemers
- financiële bijdragen gemeentelijke grondexploitaties



Stap 4 Verdeling naar functies in het nieuw gebied

De functies in het nieuw gebied verdeelt de gemeente Best in twee categorieën. Wonen krijgt een wegingsfactor van 1,0 en niet-wonen van 0,4 per m² bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo), omdat de vastgoedwaarde van niet-wonen lager is dan van wonen. Door deze wegingsfactor vindt een evenwichtige verdeling van de investeringsopgave binnen het nieuw gebied plaats.

categorie	wegingsfactor
wonen	1,0
niet-wonen	0,4

Stap 5 Bepalen gewogen programma van het nieuw gebied

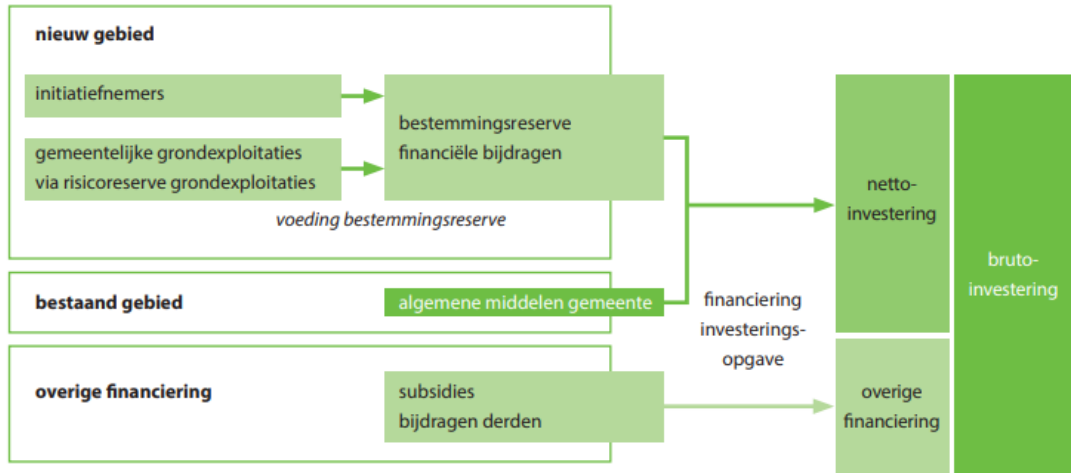
Nu de ontwikkelopgave (stap 2) en de wegingsfactoren voor de functies in het nieuw gebied (stap 4) bekend zijn, kan het gewogen programma van het nieuw gebied bepaald worden.

Stap 6 Berekening financiële bijdragen

In stap 3 is bepaald welk aandeel van de investeringsopgave voor het nieuw gebied is. Dit bedrag delen we door het gewogen programma van het nieuw gebied (stap 5). Zo komen we tot financiële bijdragen per m² bvo gewogen programma.

de levering bij de notaris heeft plaatsgevonden. De bepaling van de stand van de bestemmingsreserve en de verantwoording van de bestedingen vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de jaarrekening.

De bestemmingsreserve wordt ingezet tot maximaal het saldo € 0. Daarmee worden alle verkregen bijdragen ingezet als dekking voor investeringen uit dit programma.



Figuur 5 Financiering investeringsopgave

3.7 Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

In de Structuurvisie Buitengebied ligt vast dat de gemeente Best open staat voor nieuwe initiatieven in het buitengebied. De gemeente stelt hierbij wel eisen aan het behoud en het versterken van de omgevingskwaliteit. Ruimtelijke initiatieven in het buitengebied dienen bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De Landschapsinvesteringsregeling Best (LIR) is hiervoor de basis. Deze beleidsregel geldt als een initiatief een planologische maatregel vergt. De gemeente volgt hiermee het provinciale beleid, zoals verankerd in de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

De kwaliteitsverbetering kan zowel in natura als in de vorm van een bijdrage worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering op de locatie of in de nabijheid hiervan zelf realiseert. Van een ruimtelijke verbetering in natura is bijvoorbeeld sprake als er in ruil voor een nieuwe woning (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Of als er toeristisch-recreatieve voorzieningen worden aangelegd op of nabij een te ontwikkelen locatie. De ruimtelijke verbetering kan echter niet altijd op of nabij de te ontwikkelen locatie worden gerealiseerd. Als hiervan sprake is, dan moet een financiële bijdrage op basis van de LIR worden gestort in het Landschapsfonds. Uit dit fonds wordt de vereiste kwaliteitsverbetering vervolgens door of namens de gemeente op een andere plek in het buitengebied gerealiseerd.

3.8 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad

De gemeente heeft een woonopgave, zowel kwantitatief (meer woningen) als kwalitatief (de juiste woningen). De Ow biedt mogelijkheden om beleidsmatige ambities op dit vlak te verevenen tussen initiatieven. Te denken valt aan het sturen naar prijsklasse om zo een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad voor sociale huur- of koopwoningen te creëren. Op dit moment maakt de gemeente Best geen gebruik van deze bevoegdheid. De gemeente Best zou in de toekomst kunnen onderzoeken of een verevening tussen initiatieven haar kan helpen bij het waarmaken van haar woonambities.

4. Uitvoering

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

Governance

omschrijving	rol van het college van B&W	rol van de raad
--------------	-----------------------------	-----------------

programma kostenverhaal en financiële bijdragen	voordragen	vaststellen
periodiek, indicatief iedere twee jaar of bij grote wijzigingen, actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen	vaststellen	
jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de bestemmingsreserve 'financiële bijdragen' in de programmabegroting en de programmarekening	voordragen	vaststellen
bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal, de financiële bijdragen en LIR zoals beschreven in het programma kostenverhaal en financiële bijdragen	vaststellen	
afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.	vaststellen	

Bijlage I Begrippen

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

Anterieure overeenkomst

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

Bestaand gebied

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

Bouwplan (Bro) en aangewezen activiteit (Ob)

Artikel 6.2.1 Bro:

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

Artikel 8.13 Ob:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft;
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen

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

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

Bovenplanse kosten (Wro)

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

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

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

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

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

Bovenwijkse voorziening

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

bvo

Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

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

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

Initiatiefnemer

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

Nieuw gebied

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

Kostenverhaalsgebied

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

PTP-criteria

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

Profijt

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

Toerekenbaarheid

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

Proportionaliteit

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

Regeling plankosten exploitatieplan

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

Bijlage II Specificatie investerings- en ontwikkelopgave

		afgerond op duizendtallen, bedragen exclusief btw		
investering	netto bedrag, waarvan:	hard	zacht	ambitie
mobiliteit	13.924.000	6.438.000	7.486.000	-
aanpassing mobiliteit stationsgebied	7.512.000	26.000	7.486.000	
doorfietsroute F2 (Den Bosch - Eindhoven)	2.704.000	2.704.000		
doorfietsroute F58 (Tilburg - Eindhoven - Laarbeek) Wilhelminakanaalroute	1.921.000	1.921.000		
bijdrage slowlane (hoogwaardig fietspad door vier gemeenten)	735.000	735.000		
wegenstructuur Brainport Park	350.000	350.000		
verbeteren verkeersveiligheid	350.000	350.000		
bijdrage netwerk van regionale mobiliteitshubs	309.000	309.000		
mobilitetsonderzoeken	43.000	43.000		
kunst en cultuur	411.000	261.000	150.000	-
kunstobjecten, waaronder Dijkstraten	161.000	161.000		
pumptrack	150.000		150.000	
Cruijfcourt bij middelbare school Heerbeek / jongerencentrum Todo	100.000	100.000		
versterken groene structuur	923.000	473.000	450.000	-
groene structuur in de dorpskern versterken	750.000	300.000	450.000	
natuurlijk spelen versterken met o.a. de speelwadi Dijkstraten en de natuurspeeltuín Batadorp	173.000	173.000		
natuur, landschap en biodiversiteit	566.000	566.000	-	-
ontwikkelingsvisie Nieuwe Heide en Oud Meer en uitvoeren projecten Nieuwe Heide	250.000	250.000		
natuurontwikkeling natte natuurplek 'De Scheeken' en 'De Mortelen/ Pailjaart'	200.000	200.000		
aanleg kleinschalige landschapelementen	50.000	50.000		
verbeteren biodiversiteit pachtgronden	25.000	25.000		
natuurherstel De Kavelen	25.000	25.000		
subsidierегeling groen-blauw stimuleringskader (Stika)	16.000	16.000		
recreatie	105.000	104.000	2.000	-
aanleg verpoosplek Oirschotseweg	50.000	50.000		
aanleg speelbos met o.a. boshutten, klieperpoel en klimbomen	50.000	50.000		
informatieborden geschiedenis van De Klomp, Batadorp en De Molen	5.000	4.000	2.000	
totaal	15.930.000	7.842.000	8.088.000	
% meegenomen		100%	75%	50%
totaal met % meegenomen	13.908.000	7.842.000	6.066.000	

Ontwikkelingen	aantal woningen	aantal m2 bvo niet wonen
Onherroepelijk		
Aarlesche Erven	793	1.882
Steeegse Velden Fase B (Noord)	111	
Hoek Spoorweglaan - Oirschotseweg	43	
Dijkstraten	42	
Esdoornhof	39	
Nieuwstraat 64	29	
Eindhovenseweg 32	22	
Oirschotseweg 18-24	19	
Centrumplan, ontwikkelvlak 2	18	1.947
Mon Repos	18	
JP Coenstraat	12	
Lidwinahof	12	
Nieuwstraat 24	7	
Hoek Molenstraat - Stationsstraat	6	
RvR Se inheuve l	6	
Hoek Kruisparkweg / Pr Bernhardlaan	4	
Ontwerp en planvoorbereiding		
Heilig Hartstraat	13	
Stationsomgeving	600	
Boomgaard	300	
Oirschotseweg 56 (voormalige bouwmarkt)	75	
Oranje straat 90 - 100	63	
Spoorweglaan	50	
Burg Notermansstraat	40	
De Schakel	34	
Wildheuvel	30	
Wilhelminaschool	30	
Heuveleindseweg (Ruimte voor Ruimte)	24	
De Wig	16	
Woningsplitsing eigendom Woonbedrijf	5	
Potentiële plancapaciteit		
Potentiële plancapaciteit	940	
totaal	3.401	3.829

Bijlage III Voorbeeld berekeningen financiële bijdragen

Voorbeeld 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

functie	m ² bvo	wegingsfactor	tarief	financiële bijdragen
	[a]	[b]	[c]	[d] = [a] x [c]
wonen	5.000	1,0	4,30	21.500
detailhandel	2.500	0,4	1,70	4.250
horeca	500	0,4	1,70	850
financiële bijdragen				26.600

Voorbeeld 2

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook een school gesloopt wordt:

functie	m ² bvo	wegingsfactor	tarief	financiële bijdragen
	[a]	[b]	[c]	[d] = [a] x [c]
wonen	5.000	1,0	4,30	21.500
sloop maatschappelijk vastgoed	-2.500	0,4	1,70	-4.250
financiële bijdragen				17.250

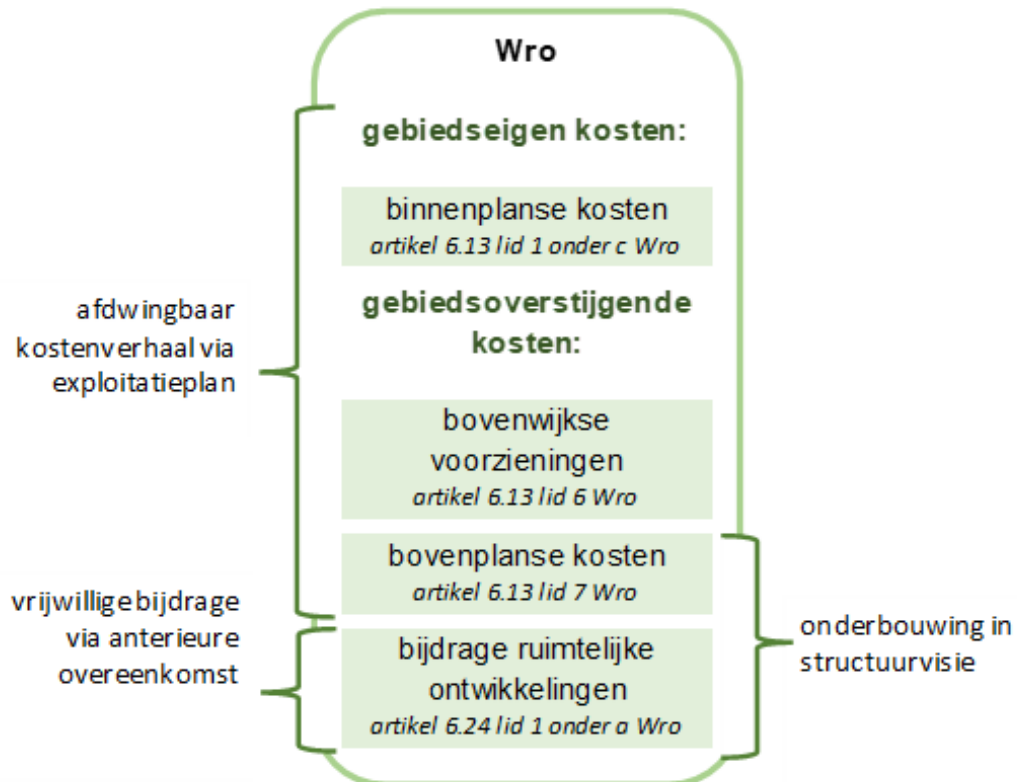
Voorbeeld 3

Een initiatiefnemer wil recreatiewoningen omzetten naar permanente woningen:

functie	m ² bvo	wegingsfactor	tarief	financiële bijdragen
	[a]	[b]	[c]	[d] = [a] x [c]
wonen	5.000	1,0	4,30	21.500
recreatiewoningen	-5.000	0,4	1,70	-8.500
financiële bijdragen				13.000

Bijlage IV Kostenverhaal Wro

Op grond van de Wro is de overheid verplicht om het verhaal van haar kosten te verzekeren. Dit geldt dus ook voor de gemeente Best. Kostenverhaal betekent dat de gemeente de gebiedseigen kosten, die zij maakt om een aangewezen bouwplan mogelijk te maken²², 'in rekening brengt' bij degene die er baat bij heeft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebiedsoverstijgende kosten deels door te rekenen aan nieuwe bouwplannen. Denk bij bouwplannen aan woningbouw, bedrijvigheid en ander vastgoed. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel kostenverhaal. Onder de Wro valt dit onder afdeling 6.4 'grondexploitatie'. Daarnaast behoren de Bro en de regeling plankosten exploitatieplan tot het wettelijk kader voor kostenverhaal.



²²artikel 6.2.1 Bro