

Nota financiële bijdragen kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 11 december 2023 de Nota financiële bijdragen kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving heeft vastgesteld.

Inwerkingtreding

Het beleid wordt van kracht met ingang van 1 januari 2024.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van het beleid is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Nota financiële bijdragen kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

1. Inleiding

Dit is een beleidsdocument dat gaat over financiële bijdragen die de gemeente vraagt aan initiatiefnemers van bouwactiviteiten voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De nota financiële bijdragen kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving (2024) vervangt de nota bovenwijkse voorzieningen uit 2020.

Ten behoeve van een goed woon- en werkklimaat investeert de gemeente in de fysieke leefomgeving. Het gaat om de aanleg van infrastructuur, natuur, groen- en recreatievoorzieningen die van stedelijk belang zijn. Een deel van deze investeringen wordt verhaald op initiatiefnemers van aangewezen bouwactiviteiten, dit kunnen zowel private als gemeentelijke bouwlocaties zijn. Deze nota geeft een toelichting op de financiële bijdrage die wordt gevraagd bij bouwactiviteiten en de uitgangspunten die hierop van toepassing zijn.

1.1 Aanleiding

De gemeente Breda is in ontwikkeling. In de omgevingsvisie Breda 2040 zijn de ambities, doelen en opgaven voor de komende jaren uiteengezet. Als doel is gesteld om 25.000 woningen toe te voegen en ruimte te bieden voor 110.000 banen. Deze groei van de stad gaat gepaard met aanzienlijke investeringen in openbare voorzieningen. Er komen nieuwe woningen en bedrijvenlocaties bij, maar er moet ook geïnvesteerd worden in de fysieke leefomgeving zoals de verbetering en uitbreiding van de (hoofd)wegenstructuur, het openbaar vervoer, de aanleg van meer fietsvoorzieningen en de aanleg/uitbreiding van groen- en waterstructuren en de aanleg van natuur en landschap. Deze investeringen zijn nodig om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gehele stad te waarborgen en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren.

De mogelijkheden om vastgoed te ontwikkelen en te bouwen zijn afhankelijk van de realisatie van de investeringen in de fysieke leefomgeving. Deze investeringen zijn nodig vooruitlopend op of in navolging van de ontwikkeling en bouw van het vastgoed (de woningen en de bedrijven). Er is sprake van een functionele samenhang. Woningen en bedrijven kunnen niet zonder voorzieningen en een kwalitatief goede fysieke leefomgeving. De gemeente investeert daarbij uiteraard voor het grootste deel zelf in de fysieke leefomgeving en vraagt waar mogelijk bijdragen van rijk en provincie, maar ze verlangt ook van iedere partij die nieuw vastgoed wil toevoegen aan de stad om naar rato een bijdrage te leveren.

Deze nota is opgesteld om nieuwe bouwactiviteiten op een evenwichtige manier te laten bijdragen aan investeringen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de gemeente Breda. Deze nota fungeert tevens als programma onder de omgevingswet.

1.2 Doel

Deze nota is een weergave van het omgevingsprogramma kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Met het vaststellen van deze nota/dit omgevingsprogramma wordt met name een drietal doelen behaald. Dit betreft onderstaande doelen:

- Nieuwe bouwactiviteiten dragen financieel bij aan investeringen ter verbetering van de fysieke leefomgeving in de stad.
- De nota geeft inzicht in de gebruikte systematiek voor het vragen en/of afdwingen van financiële bijdragen passend binnen de daarbij geldende wettelijke kaders.
- De nota zorgt voor een uniforme toepassing bij verschillende typen bouwactiviteiten binnen de gemeente.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een toelichting op het wettelijke kader. Hoofdstuk 3 presenteert de ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de berekeningssystematiek en presenteert het resultaat; de gevraagde financiële bijdrage per bouwactiviteit. In hoofdstuk 5 zijn de algemene uitgangspunten toegelicht.

2. Wettelijk kader

Zoals in de inleiding is vermeld, staat de gemeente Breda de komende jaren voor een omvangrijke opgave om voldoende woningen te realiseren en ruimte te bieden aan bedrijven. Om een dergelijke toename aan inwoners en bedrijvigheid te kunnen faciliteren worden door de gemeente investeringen gedaan in de fysieke leefomgeving. Een deel van deze gemeentelijke investeringen in de fysieke leefomgeving kan wettelijk worden verhaald bij nieuwe bouwactiviteiten. Dit gebeurt enerzijds door kostenverhaal en anderzijds door het vragen en/of afdwingen van financiële bijdragen.

2.1 Bouwactiviteiten

Het kostenverhaal en financiële bijdragen zijn van toepassing bij aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om de bouw van één of meerdere woningen of andere functies. Conform artikel 8.13 Omgevingsbesluit is in de volgende gevallen sprake van een aangewezen bouwactiviteit:

- 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 woonfuncties betreft of
- 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.

2.2 Kostenverhaal

Gemeenten zijn verplicht om kosten die zij maken te verhalen op de initiatiefnemers van aangewezen bouwactiviteiten. Het kan gaan om ambtelijke apparaatskosten voor toetsing van plannen en om de aanleg van voorzieningen binnen of buiten het plangebied (mede) als gevolg van deze bouwactiviteiten. Het gaat om kosten die voorkomen op de kostensoortenlijst (Art. 8.15 Omgevingsbesluit). Bij kostenverhaal zijn de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van toepassing.

De kosten die toerekenbaar zijn aan een bouwactiviteit worden verhaald middels een anterieure overkomst (privaatrechtelijk), kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij omgevingsplanactiviteiten / omgevingsvergunningen (publiekrechtelijk).

2.3 Afdwingbare financiële bijdragen

Met invoering van de Omgevingswet (Ow) kunnen gemeenten naast het verplichte kostenverhaal ook financiële bijdragen vragen aan initiatiefnemers van bouwactiviteiten. De artikelen 13.23 Ow en 13.24 van de Omgevingswet bieden hiervoor de grondslag. De financiële bijdragen zijn net als het kostenverhaal afdwingbaar via het omgevingsplan. Doel van deze afdwingbare financiële bijdragen is om nieuwe initiatieven mee te laten betalen aan ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van stedelijk belang.

Het Omgevingsbesluit (Ob) wijst de categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving aan waarvoor in het omgevingsplan een bijdrage kan worden opgenomen (artikel 8.21 Ob, bijlage 1). Deze nota richt zich op ontwikkelingen in de volgende categorieën:

- Natuurgebieden en landschappen (categorie B)
- Infrastructuur verkeer en vervoer (categorie C)
- Groen- en recreatievoorzieningen (categorie D)

Overige categorieën ontwikkelingen waarvoor een (afdwingbare) financiële bijdrage kan worden gevraagd zijn:

- Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied (categorie A)
- Verevening van sociale woningbouw (categorie E)
- Stedelijke herstructurering (F)

Deze categorieën maken geen deel uit van de financiële bijdragen binnen dit omgevingsprogramma.

De financiële bijdrage kan worden gevraagd en afgedwongen als tussen de bouwactiviteit van een initiatiefnemer en de ontwikkeling waarvoor de financiële bijdrage gevraagd wordt, een functionele samenhang bestaat. Een bouwactiviteit van een initiatiefnemer moet voordeel hebben van een beoogde ontwikkeling, in die zin dat voor die activiteit de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbetert. Profijt is aanwezig als toekomstige bewoners of bedrijven gebruik kunnen maken van een beoogde ontwikkeling of daar voordeel van ondervinden doordat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbetert. De ontwikkelingen die uit financiële bijdragen worden bekostigd vormen een verrijking van het woon-, werk- en leefmilieu in de stad.

2.4 Toepassing wettelijk kader

Deze nota richt zich alleen op afdwingbare financiële bijdragen voor ontwikkelingen binnen categorie B, C en D en niet op het kostenverhaal. Kosten die direct (deels of geheel) toerekenbaar zijn aan een bouwactiviteit (zgn. projectspecifieke maatregelen) worden separaat verhaald op de initiatiefnemer (Zie hoofdstuk 4). Het gaat in deze nota om investeringen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die van stedelijk belang zijn. De investeringen die passen binnen het wettelijk kader zijn vertaald naar een financiële bijdrage per bouwactiviteit. In het volgende hoofdstuk zijn de ontwikkelingen gepresenteerd waarvoor een financiële bijdragen wordt gevraagd.

3. Ontwikkelingen omgevingsprogramma

Bij aangewezen bouwactiviteiten wordt een financiële bijdragen gevraagd ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de gemeente Breda. In dit hoofdstuk worden ontwikkelingen gepresenteerd waarvoor een financiële bijdragen wordt gevraagd.

3.1 Programma omgevingswet

Deze nota fungeert als een programma onder de omgevingswet. Om de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving te bereiken biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om programma's op te stellen. Een programma is één van de kerninstrumenten naast de omgevingsvisie en het omgevingsplan die de gemeente kan inzetten om sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. In de omgevingsvisie zijn de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen binnen gemeente opgenomen. In dit programma wordt het beleid voor het vragen van financiële bijdragen voor een aantal van deze ontwikkelingen onderbouwd. De financiële bijdragen zijn publiekrechtelijk afdwingbaar via regels in het omgevingsplan / voorschriften bij de omgevingsvergunning.

3.2 Ontwikkelingen kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen weergegeven waarvoor een financiële bijdragen wordt gevraagd. Beschreven is wat de beoogde maatregelen zijn en wat het doel is van de investeringen. De ontwikkelingen betreffen de aanleg van infrastructuur, natuur, groen- en recreatievoorzieningen die van stedelijk belang zijn. Er is een functionele samenhang tussen de ontwikkelingen en bouwactiviteiten in de stad. De ontwikkelingen zorgen voor een kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Ze dragen bij een goed woon- en werkklimaat waar bewoners en bedrijven profijt van hebben. Deze ontwikkelingen zorgen o.a. voor: een verbetering van de bereikbaarheid, vergroening van de stad, klimaat bestendigheid, toevoegen van natuurgebieden en meer ruimte om te recreëren. Indirect hebben deze ontwikkelingen ook een positief effect op de waarde van het vastgoed in de stad.

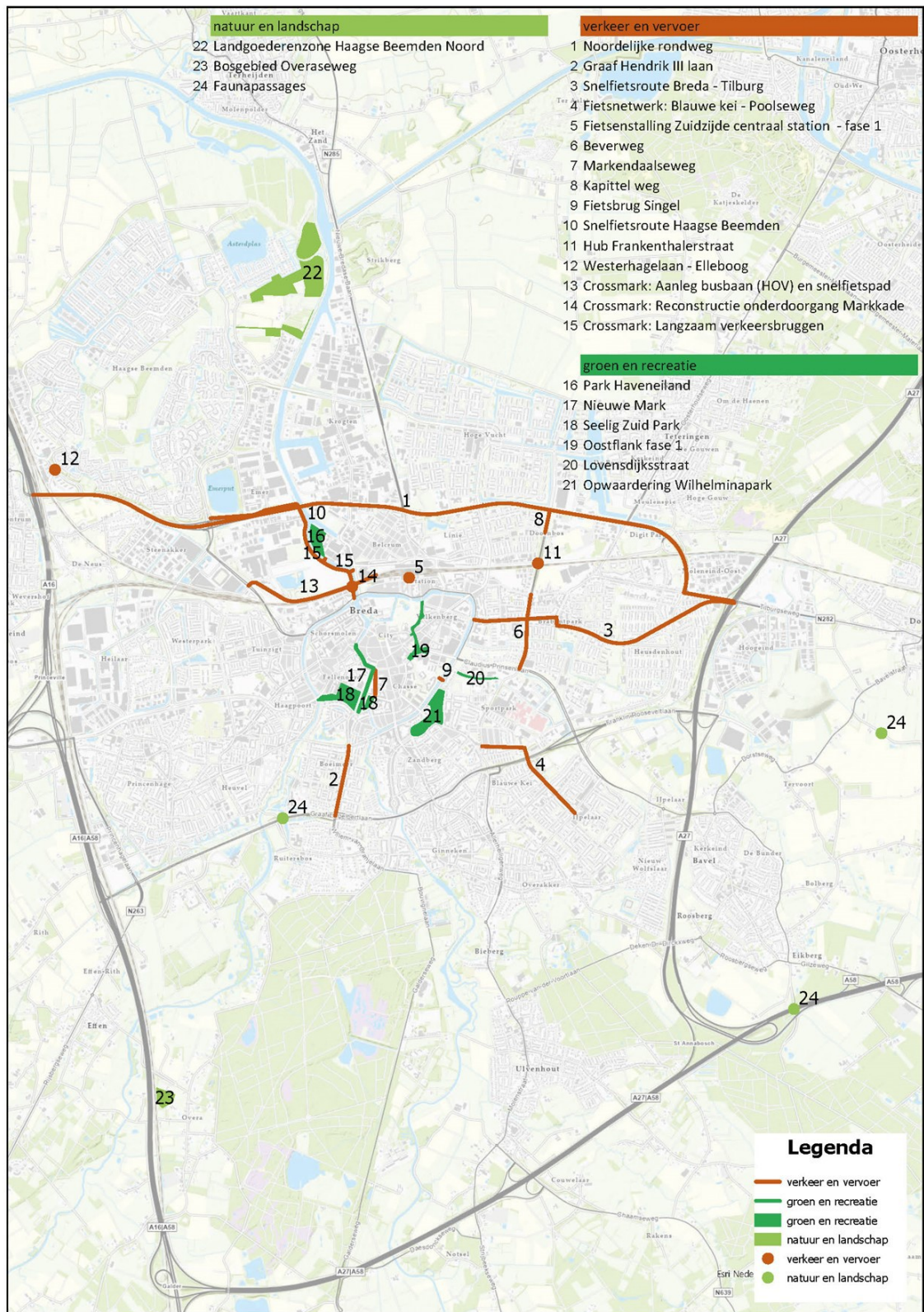
nr	Naam ontwikkeling	Welke maatregelen worden er genomen?	Wat is het doel van de investering?
	Verkeer en vervoer		
1	Noordelijke rondweg	Reconstructie Noordelijke Rondweg: aanleg ongelijkvloerse kruispunten, vergroten capaciteit kruisingen, aanbrengen verdiepte ligging.	De Noordelijke Rondweg zit aan de maximale capaciteit. Extra verkeer als gevolg van groei van de stad leidt tot overbelasting. De NRW is de belangrijkste stedelijke hoofdweg. Een verbetering van de doorstroming op deze weg leidt tot meer ruimte op het overige wegennet. Daardoor profiteert de hele stad van de aanpak van de NRW.
2	Graaf Hendrik III laan	Kruispunten worden aangepast, rotondes wordt aangelegd, rijbaan wordt versmald.	Betere doorstroming verkeer, verbetering verkeersveiligheid (oversteekbaarheid), betere verbinding binnenstad.
3	Snelfietsroute Breda - Tilburg	Aanleg snelfietsroute: verbreding en verbetering fietsroute, aanleg fietspad/fietsstraat, verbeteren	Verbeteren fietsnetwerk, betere bereikbaarheid stad (alternatief autoverkeer).

		kruising st. ignasiusstraat - beverweg. als onderdeel van de totale fietsverbinding richting Tilburg.	
4	Fietsnetwerk: Blauwe kei - Poolseweg	Weg versmallen, fietsvriendelijke inrichting, aanpassen inrichting kruispunt	Verkeersveiligheid, aantrekkelijkheid fiets vergroten
5	Fietsenstalling Zuidzijde centraal station - fase 1	Aanleg fietsenstalling (openbaar)	Er is te weinig capaciteit aan fietsenstalling bij het station
6	Beverweg	Kruisingen en rijbanen opnieuw inrichten t.b.v. verbeteren doorstroming verkeer	Verbetering bereikbaarheid stad
7	Markendaalseweg	Herinrichting weg, veilige fietsvoorzieningen aanleggen, aanleg groen, oversteekverbindingen	Verbeteren verblijfskwaliteit en bereikbaarheid binnenstad
8	Kapittel weg	aanleg voorsorteer strook linksaf	Verbetering doorstroming noordelijke rondweg
9	Fietsbrug Singel	Aanleg fietsbrug over Wilhelminasingel	Verbeteren bereikbaarheid binnenstad voor voetgangers en fietsers
10	Snelfietsroute Haagse Beemden	Aanleg snelfietsroute: verbreding en verbetering fietsroute, aanleg fietspad/fietsstraat.	Verbeteren fietsnetwerk, betere bereikbaarheid stad (alternatief autoverkeer).
11	Hub Frankenthalerstraat	Bushalte verbinden met Kapittelweg d.m.v. aanleg trappen en voetgangsverbinden, koppeling deelmobiliteit.	Verbeteren OV bereikbaarheid met de stad
12	Westerhagelaan - Elleboog	Aanleg rontonde	Verbeteren doorstroming verkeer en verkeersveiligheid
13	Crossmark: Aanleg vrijliggende busbaan (HOV) en snelfietspad van Breda centraal tot kruispunt Lunetstraat.	Realisatie van een hoogwaardige OV verbinding langs het spoor, voor verbinding route tussen Oosterhout - Breda - Zevenbergen / Moerdijk, met haltering in 't Zoet.	De HOV baan is een belangrijke verbinding tussen de ontwikkelingen in 't Zoet en het station. Daarnaast heeft deze een belangrijke functie in de verbinding tussen Breda, Prinsenbeek Zevenbergen en Moerdijk. In het station is deze verbinding, naast de trein, verknoopt met overige HOV assen en stedelijk OV waardoor de bereikbaarheid met de stad en regio gewaarborgd is.
14	Crossmark: Reconstructie onderdoorgang Markkade	Opwaardering langzaam verkeersverbinding onder spoor als primaire verbinding met de binnenstad	De onderdoorgang Markkade is een belangrijk onderdeel van de fietsroute tussen de binnenstad en Breda-Noord (Haagse Beemden). Deze willen we veiliger, aantrekkelijker en comfortabeler maken. Door de aanleg van een brug over de Mark wordt deze route ook belangrijk voor de verbinding met het Station, 't Zoet de rest van de stad.
15	Crossmark: langzaam verkeersbruggen	aanleg van langzaam verkeersbruggen als onderdeel van de fietsinfrastructuur om de verbindingen op stadsniveau op een hoger niveau te brengen. De diverse wijken in Breda krijgen zo een betere verbinden met het centrum en het centraal station.	Deze Langzaam verkeersbruggen heffen de barrierewerking van de Mark op tussen de wijken. Daarnaast geven deze bruggen een directe verbinding tussen 't Zoet en het Station. Op stedelijk en regionaal niveau wordt er een doorfietsroute aangelegd tussen Breda en Zevenbergen, de bruggen maken daar onderdeel van uit. De meest zuidelijk brug vormt ook een belangrijke verbinding in de route tussen Station en Haagse Beemden.
nr	Naam ontwikkeling	Welke maatregelen worden er genomen?	Wat is het doel van de investering?
	groen en recreatie		

16	Crossmark: park Haveneiland	Als onderdeel van de nieuwe verstedelijkingsontwikkelingen in Crossmark wordt op het Haveneiland een nieuw 'urban park' gerealiseerd.	De aanleg van een nieuw stadspark tegen de rand van het centrum met eigen profiel wat anders is dan de andere stadsparken.
17	Nieuwe Mark	aanleg watergang met natuurinclusieve kades door centrum.	Verbetering verblijfskwaliteit binnenstad, doortrekken stadsrivier, waterrecreatie toevoegen, terubringen biodiversiteit.
18	Seelig Zuid Park	Aanleg nieuw stadspark	De aanleg van een nieuw stadspark in het centrum. Verhoogd de verblijfskwaliteit van het centrum, biedt extra recreatiemogelijkheden en kan dienen als groene long voor versteende woonwijken.
19	Oostflank fase 1	Herinrichting openbare ruimte, vergroening, vermindering verkeersruimte voor snelverkeer, aanbrengen vrijliggend fietspad.	Kwaliteitsverbetering en vergroening oostzijde binnenstad. Huidige verblijfskwaliteit sluit niet bij centrum. Levert bijdrage aan doelstelling stad in het park. Tevens verbetering verkeersveiligheid, meer ruimte voor langzaam verkeer.
20	Lovensdijksstraat	Aanleg park met groen en water. Realiseren directe waterverbinding amphia en singels.	Verbeteren verblijfskwaliteit. vergroenen van de stad. Leveren bijdragen aan doelstelling stad in park. Ruimte voor recreatie en stadsnatuur. Vergroten capaciteit waterretentie.
21	Opwaardering Wilhelminalpark	Groen toevoegen, aanbrengen extra verlichting, aanleg terrassen, aanleg ecologische verbingszone.	Kwaliteitsverbetering stadspark. cultuurhistorische en ecologische opwaardering, verbetering recreatie mogelijkheden. Verblijfskwaliteit en veiligheid vergroten.
nr	Naam ontwikkeling	Welke maatregelen worden er genomen?	Wat is het doel van de investering?
	natuur en landschap		
22	Landgoederenzone Haagse Beemden Noord	agrarische percelen herinrichten naar natuur.	Het versterkt de natuur in de stad. het draagt hiermee bij aan het versterken van de biodiversiteit, natuurherstel, verminderen hittestress
23	Bosgebied Overaseweg	het inrichten van een bosperceel (natuur, niet recreatief)	Door de realisatie van bos wordt CO2 opgevangen en de natuur in de stad versterkt
24	Faunapassages	aanleg faunapassages: ruiterslaan, tiendweg, leijweg, woestenbergseweg	Door het realiseren van faunapassages worden op een laagdrempelige manier natuurgebieden aan elkaar gekoppeld. Door het leggen van bijvoorbeeld een buis onder de weg wordt voorkomen dat er een viaduct aangelegd moet worden voor dieren.

3.3 ligging ontwikkelingen

Op onderstaande kaart is de ligging van de ontwikkelingen in gemeente Breda weergegeven



4. Systematiek en resultaat

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de investeringen in de kwaliteitsverbetering van de fysieke leef-omgeving zijn vertaald naar een financiële bijdrage per bouwactiviteit.

4.1 Samenstellen lijst ontwikkelingen

Er is geïnventariseerd welke ontwikkelingen binnen de gemeente Breda de komende jaren gerealiseerd zullen worden of reeds in uitvoering zijn. In de lijst zijn alleen investeringen opgenomen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van de aanleg van een ontwikkeling kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving conform art. 8.21 Ob (**bijlage 1**).
- De ontwikkelingen zijn van stedelijk belang.
- Er is voldoende zekerheid over de uitvoering ervan.

Bovenstaande inventarisatie heeft geresulteerd in een lijst ontwikkelingen. De ontwikkelingen zijn weergegeven in paragraaf 3.2 en 3.3.

4.2 Investeringskosten per ontwikkeling

Per ontwikkeling is vervolgens bepaald wat de investeringskosten bedragen. Beschikbare of verwachte externe bijdragen en subsidies zijn hiervan afgetrokken, hetgeen resulteert in een netto investeringsbedrag per ontwikkeling. Daarvan zijn alleen de investeringen opgenomen die de komende 10 jaar gepland zijn. De lijst met investeringsbedragen is opgenomen als **bijlage 2**.

4.3 Inventarisatie woonequivalenten

Het bestaande vastgoed in de stad en de verwachte nieuwe bouwactiviteiten aan woningen, kantoren, commerciële functies en bedrijventerreinen zijn geïnventariseerd. De verschillende functies zijn vertaald naar woonequivalenten (1 woonequivalent = 117 m² het gemiddelde woningoppervlakte Breda), onderverdeeld in bestaande stad en nieuwe bouwactiviteiten. De inventarisatie van woonequivalenten is opgenomen in **bijlage 3**.

4.4 Berekening financiële bijdrage per woonequivalent

Het totaal aan investeringen in kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving bedraagt afgerond € 137 mln. (prijspeil 1-1-2024). Dit is het netto investeringsbedrag van de eerste 10 jaar na aftrek van externe bijdragen. Het totaal aantal woonequivalenten (bestaande stad inclusief nieuwe bouwactiviteiten) is 123.364. Het totale netto investeringsbedrag gedeeld door het totale aantal woningequivalenten komt op een financiële bijdrage van € 1.107,- per woningequivalent.

Het aandeel nieuwe woningequivalenten is afgerond 12% van het de totale stad. Dit betekent dat van het totale investeringsbedrag ca. € 15,7 mln. aan financiële bijdrage wordt gevraagd van nieuwe bouwactiviteiten.

4.5 Bijdrage per functie

De laatste stap is de vertaling van de financiële bijdrage per woonequivalent naar functies. Volgens het draagkrachtbeginsel is per functie een wegingsfactor vastgesteld. De wegingsfactoren zijn gebaseerd op de gemiddelde grondprijzen van vier verschillende functies. Door middel van de wegingsfactoren wordt de berekende bijdrage uit de voorgaande paragraaf aangepast aan de draagkracht van een functie. De wegingsfactoren en bijdragen per functie zijn hieronder weergegeven.

Tabel 3.1 Weging en bijdrage per functie

Financiële bijdrage per functie	bedragen p.p. 1-1-2024 excl. BTW		
	wegingsfactor	bijdrage	eenheid
woning sociale huur (huur < liberalisatiegrens)	0,50	€ 554	per woning
woning middensegment (t/m sociale koop hoog of middeldure huur)	1,00	€ 1.107	per woning
woning vrije sector	1,70	€ 1.882	per woning
overige functies (bedrijven, kantoren, detailhandel, voorzieningen)	1,00	€ 9,46	per m2 bvo

De tarieven zoals opgenomen in tabel 3.1 hebben prijsspeil 1-1-2024 en zullen jaarlijks worden geïndexeerd conform de index voor Grond- Weg- en Waterbouw (GWW-index) van het CBS.

4.6 Voorbeeldberekening

Aan de hand van de tabel met financiële bijdragen in bijlage 5 is voor een bouwactiviteit eenvoudig vast te stellen wat de financiële bijdrage is:

1. Bepaal uit welke eenheden de bouwactiviteit bestaat, verdeeld naar de verschillende soorten functies.
2. Vermenigvuldig per functie het aantal eenheden met de bijbehorende financiële bijdrage per functie.

Onderstaande tabel presenteert een voorbeeld van een fictieve bouwactiviteit. Er is voor het voorbeeld uitgegaan van een bouwactiviteit met 10 sociale huurwoningen, 10 middeldure huurwoningen en 2.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) kantoor. De berekende financiële bijdrage van deze bouwactiviteit bedraagt € 35.533,-.

Tabel 3.2 Voorbeeldberekening kostenbijdrage van een fictief bouwplan

Functie	aantal	bijdrage per eenheid	bijdrage totaal
woning sociale huur (huur < liberalisatiegrens)	10	€ 554	€ 5.536
woning middensegment (t/m sociale koop hoog of middeldure huur)	10	€ 1.107	€ 11.071
overige functies (bedrijven, kantoren, detailhandel, voorzieningen)	2000	€ 9,46	€ 18.926
Totaal			€ 35.533

5. Algemene uitgangspunten

In het voorgaande hoofdstuk is de rekenmethodiek toegelicht en de financiële bijdrage per functie gepresenteerd. In dit hoofdstuk volgen nog enkele algemene uitgangspunten die bij de toepassing van belang zijn.

5.1 Termijn 10 jaar

De in ogenschouw genomen ontwikkelingen en bouwactiviteiten kennen allen een beoogde termijn van 10 jaar (2024-2033). Dit betekent dat van de opgenomen ontwikkelingen alleen de verwachte investeringskosten in de eerste 10 jaar zijn meegenomen en dat deze via de beschreven rekensystematiek worden omgeslagen naar de verwachte nieuwe bouwactiviteiten van de komende 10 jaar.

5.2 Actualisatie & indexering

De nota wordt periodiek geactualiseerd. Actualisatie van de nota kan eerder aan de orde zijn indien er sprake is van substantiële wijzigingen in de ontwikkelingen en investeringen waar de financiële bijdragen betrekking op hebben. Er is daarmee sprake van een dynamische nota die wordt geactualiseerd indien daartoe de noodzaak is.

De tarieven zoals opgenomen in tabel 3.1 hebben prijspeil 1-1-2024 en zullen jaarlijks worden geïndexeerd conform de index voor Grond- Weg- en Waterbouw (GWW-index) van het CBS.

5.3 Aanvullend kostenverhaal projectspecifieke kosten

De middels deze nota gevraagde financiële bijdrage is bedoeld voor investeringen die van belang zijn voor de gehele gemeente. Naast een financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan er ook sprake zijn van kostenverhaal die specifiek aan een project (bouwactiviteit) is toe te rekenen.

De financiële bijdrage is gebaseerd op een lijst met ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving die van stedelijk belang zijn. Dit is een beperkte lijst met investeringen, die op het moment van schrijven actueel is en aan de voorwaarden voldoen. Op een ander ("lager") schaalniveau kunnen er ook investeringen nodig zijn die specifiek aan één bouwactiviteit of meerdere bouwactiviteiten zijn toe rekenen. Er is dan aanvullend kostenverhaal mogelijk naast de financiële bijdrage.

In de volgende gevallen is er sprake van aanvullend kostenverhaal:

- De kosten zijn volledig toerekenbaar aan de bouwactiviteit (gebiedseigen kosten). In dat geval worden de kosten volledig verhaalt op de initiatiefnemer van de bouwactiviteit indien de gemeente de investering doet.
- De kosten vallen geheel of gedeeltelijk buiten het kostenverhaalsgebied, maar de kosten zijn wel geheel of gedeeltelijk toerekenbaar aan de bouwactiviteit. Het kan bijvoorbeeld gaan om de herinrichting van een naastgelegen weg. In dat geval worden de kosten proportioneel verhaalt bij de initiatiefnemer van de bouwactiviteit.

Per bouwactiviteit wordt door middel van maatwerk bepaald of er sprake is van kostenverhaal.

5.4 Vervangende nieuwbouw bij gelijkblijvende of wijziging van functie

Indien sprake is van een bouwactiviteit waarbij een bestaande functie wordt uitgebreid, geldt de financiële bijdrage alleen voor de extra eenheden, zoals dat mogelijk wordt gemaakt in het nieuwe ruimtelijke besluit. Dus als er 10 woningen gesloopt worden en er worden in het nieuwe plan 12 woningen mogelijk gemaakt, wordt de financiële bijdrage berekend over 2 woningen.

Bij wijziging van een functie (zoals aangegeven in tabel 3.1) geldt een financiële bijdrage over het gehele nieuwe programma. Bijvoorbeeld bij een bouwactiviteit met de transformatie van 1.000 m² kantoren naar 12 woningen, is een financiële bijdrage voor 12 woningen van toepassing.

5.5 Hardheidsclausule aanpassingen aan en vrijkomend agrarisch vastgoed

Voor aanpassingen aan en vrijkomend agrarische vastgoed in het buitengebied heeft de gemeente specifiek beleid (VAB). Hierbij kan sprake zijn van een bijdrage middels de landschapsinvesteringsregeling (LIR). Bij de samenloop van meerdere regelingen voor agrarisch vastgoed in het buitengebied kan het college besluiten tot afwijking van de financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving.

5.6 Gemeentelijke grondexploitaties

Niet alle nieuwbouwwontwikkelingen worden gerealiseerd door marktpartijen. De gemeente kent ook gebiedsontwikkelingen waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert. Ook voor gemeentelijke grondexploitaties zijn de financiële bijdragen van toepassing.

5.7 Inwerkingtreding

Het omgevingsprogramma financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving zal in werking treden vanaf 1-1-2024. De financiële bijdrage is van toepassing voor alle initiatieven waar per 1-1-2024 nog geen anterieure overeenkomst voor is gesloten.

Bijlage 1: Artikel 8.21 Omgevingsbesluit lid1

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

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. ijziging 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 vervoersnetwerken 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.

Bijlage 2: Lijst investeringsbedragen ontwikkelingen fysieke leefomgeving

Lijst ontwikkelingen kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving						bedragen x € mln excl. BTW
	Naam voorziening	Type	Bruto Investering (€ mln.)	Externe bijdragen (€ mln.)	Netto Investering (€ mln.)	Netto Investering (€ mln.) 10 jaar
1	Noordelijke rondweg	C. verkeer en vervoer	€ 670	€ 497,60	€ 172,30	€ 42,99
2	Graaf Hendrik III laan	C. verkeer en vervoer	€ 2	€ -	€ 2,22	€ 2,22
3	Snelfietsroute Breda - Tilburg	C. verkeer en vervoer	€ 2	€ -	€ 1,74	€ 1,74
4	Fietsnetwerk: Blauwe kei - Poolseweg	C. verkeer en vervoer	€ 0	€ -	€ 0,40	€ 0,40
5	Fietsenstalling Zuidzijde centraal station - fase 1	C. verkeer en vervoer	€ 1	€ 0,54	€ 0,54	€ 0,54
6	Beverweg	C. verkeer en vervoer	€ 2	€ -	€ 1,50	€ 1,50
7	Markendaalseweg	C. verkeer en vervoer	€ 2	€ -	€ 1,76	€ 1,76
8	Kapittel weg	C. verkeer en vervoer	€ 0	€ -	€ 0,35	€ 0,35
9	Fietsbrug Singel	C. verkeer en vervoer	€ 1	€ -	€ 0,80	€ 0,80
10	Snelfietsroute Haagse Beemden	C. verkeer en vervoer	€ 1	€ -	€ 1,25	€ 1,25
11	Hub Frankenthalerstraat	C. verkeer en vervoer	€ 0	€ -	€ 0,08	€ 0,08
12	Westerhagelaan - Elleboog	C. verkeer en vervoer	€ 1	€ -	€ 0,75	€ 0,75
13	Crossmark: Aanleg vrijliggende busbaan (HOV) en snelfietspad van Breda centraal tot kruispunt Lunetstraat.	C. verkeer en vervoer	€ 27	€ 13,33	€ 13,33	€ 13,33
14	Crossmark: Reconstructie onderdoorgang Markkade	C. verkeer en vervoer	€ 3	€ 1,71	€ 1,71	€ 1,71
15	Crossmark: langzaam verkeersbruggen	C. verkeer en vervoer	€ 5	€ 2,29	€ 2,29	€ 2,29
16	Crossmark: park Haven-eiland	D. groen & recreatie	€ 13	€ 6,49	€ 6,49	€ 6,49
17	Nieuwe Mark	D. groen & recreatie	€ 40	€ 4,30	€ 35,74	€ 35,74
18	Seelig Zuid Park	D. groen & recreatie	€ 10	€ 0,70	€ 9,33	€ 9,33
19	Oostflank fase 1	D. groen & recreatie	€ 8	€ -	€ 7,77	€ 7,77
20	Lovensdijksstraat	D. groen & recreatie	€ 2	€ -	€ 1,67	€ 1,67
21	Opwaardering Wilhelminapark	D. groen & recreatie	€ 2	€ -	€ 1,96	€ 1,96
22	Landgoederenzone Haagse Beemden Noord	B. natuur & landschap	€ 1	€ 0,74	€ 0,74	€ 0,74
23	Bosgebied Overaseweg	B. natuur & landschap	€ 0	€ -	€ 0,35	€ 0,35

24	Faunapassages	B. natuur & landschap	€ 1	€ -	€ 0,82	€ 0,82
	Totaal		€ 793,59	€ 527,70	€ 265,88	€ 136,58

Bijlage 3: Inventarisatie woonequivalenten voor de komende 10 jaar geprognosticeerd programma in woonequivalenten

deelgebied	bestaande stad	harde plannen	nieuwe plannen	totaal
centrum	13.944	1.196	1.621	16.760
noord	13.898	608	2.495	17.001
noord-west	14.455	44	3.199	17.698
oost	10.031	249	965	11.245
west	4.527	2.442	1.591	8.560
zuid	19.258	100	336	19.694
zuid-oost	12.628	220	215	13.063
prinsenbeek	3.587	62	26	3.675
teteringen	2.432	269	670	3.371
ulvenhout	5.525	61	30	5.616
bavel	3.563	46	3.070	6.679
totaal	103.849	5.296	14.218	123.364
percentage	84%	4%	12%	100%

1

1) Harde plannen zijn woonequivalenten die planologisch reeds mogelijk zijn maar nog niet zijn gebouwd.