

Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het (herziene) programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden waardoor het kostenverhaal onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is komen te vervallen, maar waarbij bestaande contracten hun geldigheid blijven behouden.

De gemeente is verplicht om kosten voor werkzaamheden of maatregelen waar initiatiefnemers van profiteren bij die initiatiefnemers in rekening te brengen. Dit gold onder de Wet ruimtelijke ordening, maar geldt ook onder de Omgevingswet.

In de Wet Ruimtelijke Ordening werd het begrip kostenverhaal gebruikt voor het verhaal van begeleidingskosten planologische procedure, alsook voor het verhalen van financiële bijdrages. In de Omgevingswet wordt het onderscheid tussen beide benadrukt door beide begrippen nadrukkelijker te onderscheiden.

Als de gemeente eigenaar is van grond waarop wordt gebouwd, is dat gemakkelijk. De gemeente berekent de gemaakte kosten door in de verkoopprijs van de kavels tot maximaal de marktconforme grondprijs. Als de gemeente geen eigenaar is van de grond, kan zij vooraf een overeenkomst met de eigenaar sluiten. In deze overeenkomst staat welke kosten en financiële bijdragen in rekening worden gebracht. Als het niet mogelijk is om vooraf afspraken te maken, moet de gemeente op een andere manier kosten verhalen. Dit kan in het omgevingsplan (de vervanger van het bestemmingsplan) of in een omgevingsvergunning.

In het kostenverhaal onder de Omgevingswet worden de regels voor het verhaal van kosten bij particuliere grondexploitaties ingrijpend gewijzigd.

Overeind blijft de verplichting tot kostenverhaal.

De belangrijkste verschillen tussen de Omgevingswet en de Wet Ruimtelijke Ordening zijn:

- *Bij de nieuwe regels wordt primair uitgegaan van kostenverhaal via een anterieure overeenkomst, privaatrechtelijk dus.
- *Basis voor het kostenverhaal onder de Wro was een bouwplan, bij de OW is de basis van kostenverhaal een bouwplan of een gewijzigd gebruiksfunctie.
- *De regels voor het publieke kostenverhaal zijn ingrijpend gewijzigd: was er eerst sprake van het opstellen van een Exploitatieplan onder de Wro, onder de Ow komt het Exploitatieplan als instrument te vervallen. Onder de Ow wordt in het publiekrechtelijke spoor onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal met tijdvak (integraal model) (vergelijkbaar met het vroegere Exploitatieplan) en kostenverhaal zonder tijdvak (organisch model).
- *Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om naast de huidige vrijwillige bijdragen voor de ruimtelijke ontwikkeling ook verplichte bijdrages voor ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.
- *Onder de Omgevingswet dient het kostenverhaal vooraf betaald te worden vóór aanvang van de activiteit, tenzij (deels) financiële zekerheid is gesteld.

Deze herziene versie van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 december 2023, is op een aantal punten aangepast. De verschillen zitten met name in een verduidelijking van de regels en het vereenvoudigen van de verschuldigde financiële bijdragen en dan met name de bijdragen voor het huisvestingsfonds waaronder de beleidsregel woning- en kavelsplitsing, welke onlangs is geëvalueerd.

1.2 Doel van het programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie om zich te blijven ontwikkelen. De uitdaging die daarbij voor ligt is om de verschillende ontwikkelingen die de komende jaren voorzien worden ((sociale) woningbouw, uitbreiding/herstructurering industrieterreinen en woonlocaties, recreatie, verduurzaming, etc.) te faciliteren met behoud, of zelfs versterking van de kernkwaliteiten. Dit betekent onder andere dat er investeringen gedaan moeten worden in voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

De investeringen komen niet enkel en alleen voor rekening van de gemeente. Alle partijen, die profijt hebben van de groei van de gemeente Peel en Maas, ook de gemeente zelf, dragen samen bij aan de financiering van deze investeringen. Investerings ten behoeve van de huidige inwoners komen voor rekening van de gemeente; investeringen voor nieuwe ontwikkelingen ten behoeve toekomstige bewoners en gebruikers wordt toegerekend aan de grondeigenaar/initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling, de kosten die de gemeente maakt voor de planvoorbereiding en -begeleiding en plantoetsing worden doorgelegd, ook worden bijdragen gevraagd voor het bekostigen van plan-overstijgende kosten.

De Financiële bijdragen hebben een verplicht karakter en zullen worden geheven in het kader van procedures om te komen tot een (wijziging van het) Omgevingsplan (OP), dan wel bij een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Financiële bijdragen worden niet gevraagd bij een OPA: omgevingsplan-activiteit.

1.3 Relatie Omgevingsvisie

Voor het verhaal van bepaalde kosten is het hebben van gemeentelijke omgevingsvisie(s) noodzakelijk. In de omgevingsvisie 1.0 van 5 juli 2022 is bij de achtergronden van deze omgevingsvisie het kostenverhaal op hoofdlijnen weergegeven. Eén van de mogelijkheden in de Omgevingswet is het werken met zogenaamde programma's onder de omgevingsvisie. In deze uitvoeringsparagraaf zijn de diverse ontwikkelingen met het verwachte jaar van uitvoering en de eventuele onderlinge relaties aangegeven. Daarnaast wordt in de uitvoeringsparagraaf aangegeven hoe omgegaan wordt met het kostenverhaal voor de ontwikkelingen die beleidsmatig mogelijk gemaakt worden middels de omgevingsvisie.

1.4 Participatie

Op basis van de Omgevingswet dient voor een programma aangegeven te worden hoe met participatie omgegaan is bij het opstellen van het programma. Het college van burgemeester en wethouders ziet voor dit programma geen aanleiding om hierover een apart traject voor participatie op te zetten. Reden hiervoor is dat het kostenverhaal een voorzetting is van het huidige kostenverhaal met uitzondering van het Huisvestingsfonds. Met het Huisvestingsfonds is, in aanloop naar dit programma, met diverse marktpartijen de werking van het Huisvestingsfonds doorgenomen en heeft dit op enkele punten tot aanpassingen geleid. Verder is veelal aansluiting gezocht bij reeds bestaande werkwijze en regelingen inzake kostenverhaal en financiële bijdragen.

Ook recent is de beleidsregel woning- en kavelsplitsing 2022 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in de financiële bijdragen die in dit programma zijn verwerkt.

1.5 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt nader ingegaan op de algemene, wettelijke aspecten van het kostenverhaal onder de Omgevingswet.

In hoofdstuk 4 worden de vraag- en bestedingscriteria aangegeven voor de diverse bijdragen die gevraagd kunnen gaan worden en worden de relaties met de bestaande en nieuw te vormen reserves aangegeven.

De overgangsbepalingen ten aanzien van de bestaande en nieuw in te stellen reserves worden in hoofdstuk 5 beschreven.

Als bijlages zijn opgenomen:

1. De tarieventabel met toelichting;
2. De tabellen A en B van de in bijlage IV aangegeven verhaalbare kostensoorten (Omgevingsbesluit)
3. t/m 8 De bestedingsdoelen en tarieven voor de diverse bijdrages.

2 Systematiek regulier kostenverhaal en verhaal financiële bijdragen

2.1 Doelstelling regulier kostenverhaal en financiële bijdragen in de Omgevingswet

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving voor zowel de overheid als het particulier initiatief. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Bij grotere particuliere initiatieven dienen initiatiefnemers als uitgangspunt zelf zorg te dragen voor de aanleg van openbare voorzieningen, zoals wegen en groen, etc. Bij solitaire ontwikkelingen vindt de aanleg/aanpassing van de openbare ruimte veelal plaats door de gemeente maar voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zal de overheid voor de ontwikkeling van grotere gebieden vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van (plan overstijgende) openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bestaande bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om (een gedeelte van) de kosten te verhalen op de initiatiefnemers voor de (ver)nieuw(de) openbare voorzieningen. Dit noemen we het verhaal van financiële bijdragen.

Het verhaal van de direct aan het project/casus gerelateerde kosten noemen wij het regulier kostenverhaal.

Naast het stellen van regels voor regulier kostenverhaal is het dus ook mogelijk om financiële bijdragen te vragen. Dit kan zowel afdwingbaar geregeld worden als vrijwillig.

Daarnaast is het nog steeds mogelijk om locatie-eisen te stellen, te denken valt hierbij aan percentage/aantal sociale huurwoningen, goedkope koop, enz. ten opzichte van totaal bouwprogramma, maar ook fasering en eisen openbaar gebied. Deze locatie-eisen worden in het omgevingsplan niet meer gekoppeld aan het kostenverhaal. Locatie eisen kunnen onder de Omgevingswet in het omgevingsplan worden opgenomen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Kortom locatie eisen worden niet meer gekoppeld aan het kostenverhaal.

2.2 Wijzen van regulier kostenverhaal

Er zijn op hoofdlijnen twee methoden van kostenverhaal voor gebiedsontwikkeling: het integrale model en het organische model. Met organisch wordt bedoeld dat er nog onzekerheid is over het eindbeeld en de termijn waarbinnen er gebouwd wordt. Bij het integrale model is het eindplaatje vormgegeven en de realisatietermijn (nagenoeg) bekend. Voor beide methoden is een regeling voor kostenverhaal opgenomen in de Omgevingswet. De belangrijkste kenmerken zijn:

A) Integrale gebiedsontwikkeling

1. Er wordt een tijdvak bepaald in het omgevingsplan.
2. De kosten die verhaald kunnen worden zijn de kosten van het hele gebied die worden omgeslagen over de bouwplannen. De verhaalbare kosten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst zoals ook opgenomen in de bijlage. (bijlage IV onderdeel A en B van het Omgevingsbesluit).
3. De hoogte van de totale kosten wordt begrensd door de totale kosten van het kostenverhaalsgebied te vergelijken met de totale opbrengsten. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn. Deze toets vindt plaats bij de vaststelling van het omgevingsplan.
4. In het omgevingsplan wordt een raming van de kosten en opbrengsten opgenomen.

B) Organische gebiedsontwikkeling

1. In het omgevingsplan is geen tijdvak bepaald.
2. Kostenverhaal is beperkt tot de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn in het openbare gebied.
3. De kosten worden begrensd op het niveau van de bouwactiviteit en niet op het niveau van het kostenverhaalsgebied als geheel. Daarvoor wordt kort voor de start van de bouwactiviteit een waardevermeerderingstoets uitgevoerd. Er wordt getoetst aan de waardevermeerdering ten gevolge van de aanvraag voor een te verrichten activiteit. Het te verhalen bedrag mag niet hoger zijn dan de waardevermeerdering op het eigen perceel. Dit voorkomt dat een initiatiefnemer meer moet betalen dan zijn grond in waarde is gestegen. De verhaalbare kosten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst zoals ook opgenomen in de bijlage (bijlage IV onderdeel A van het Omgevingsbesluit).
4. Het omgevingsplan hoeft slechts het maximale kostenverhaal voor het gebied (kostenplafond) te vermelden en de maximale kostenverhaalbijdrage per activiteit.

Binnen voornoemde 2 methodes van kostenverhaal kunnen de volgende instrumenten worden ingezet:

Anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk)

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over regulier kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezene activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag.

Ook is het mogelijk meer zaken te regelen in de anterieure overeenkomst, te denken valt aan al dan niet afdwingbare financiële bijdragen, locatie-eisen, woningbouwcategorieën en allerlei andere zaken. Deze extra contracteerbevoegdheid volgt uit het Burgerlijk Wetboek.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het regulier kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan afgekort BOPA) of een projectbesluit.

- De gemeente gaat over het omgevingsplan.
- Een gemeente, een provincie of de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) kunnen een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan verlenen.
- Een waterschap, provincie, of minister kan een projectbesluit vaststellen.

Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning. De overheid mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Posterieure overeenkomst

Ook nadat in het omgevingsplan een grondslag is gelegd voor het verhalen van de kosten, kunnen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten over kostenverhaal. Dat noemt men in de praktijk de 'posterieure overeenkomst'. In dat geval moet de gemeente de regels over kostenverhaal in het omgevingsplan in acht nemen.

Nieuwe onderwerpen mogen meegenomen worden, onder de Wro mocht dit niet. Er mogen alleen niet meer kosten worden verhaald dan in regels bij het omgevingsplan is aangegeven.

Kostenverhaalbeschikking

Als geen overeenkomst is gesloten loopt het verhalen van de kosten via een kostenverhaalbeschikking. Die is gebaseerd op de regels over kostenverhaal in het omgevingsplan of voorschriften over kostenverhaal in de omgevingsvergunning of het projectbesluit. Zodra een initiatiefnemer aan de slag wil, vraagt hij het bevoegd gezag om die beschikking. Pas ná betaling mag een initiatiefnemer gaan bouwen. Het bevoegd gezag en de initiatiefnemer kunnen afspraken maken over betaling in termijnen. In de beschikking wordt ook de afdwingbare financiële bijdrage opgenomen.

Eindafrekening publiekrechtelijk kostenverhaal

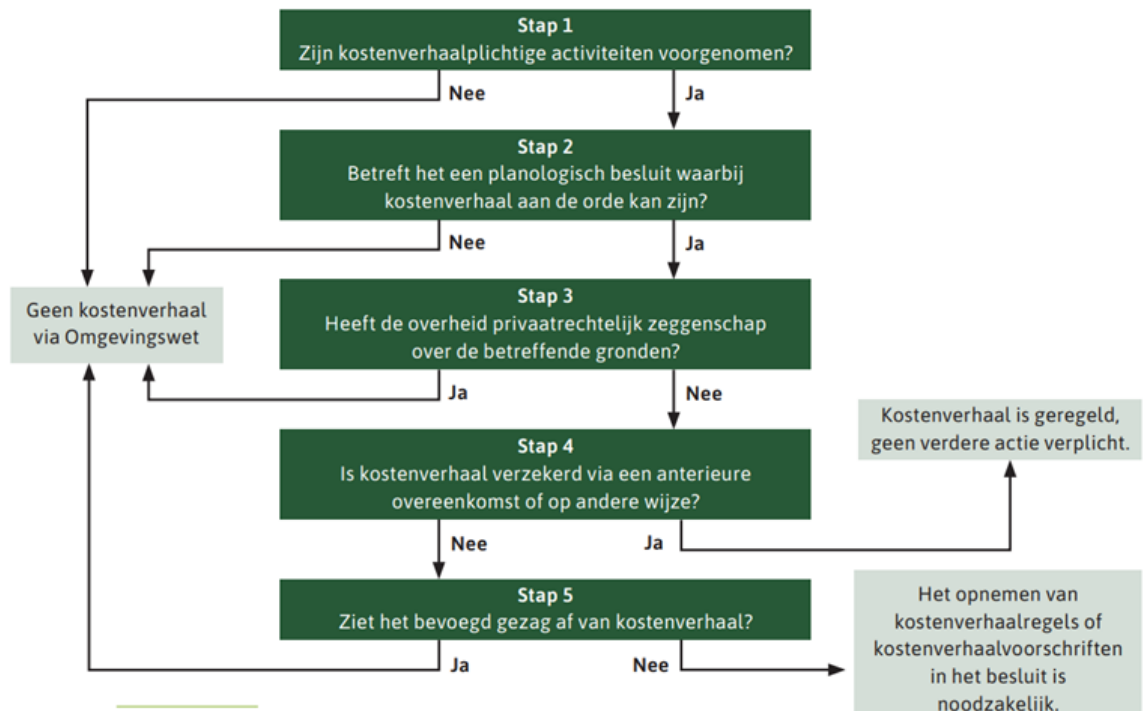
Omdat het bij betaling vaak nog om geraamde kosten gaat, kunnen de werkelijke kosten aanzienlijk afwijken. Ter bescherming van de eigenaar bepaalt de Omgevingswet dat bij publiekrechtelijk kostenverhaal die afwijkende kosten dan niet hoeft bij te betalen, maar soms wel geld terugkrijgt. Als bij de eindafrekening blijkt dat de verhaalde kosten hoger zijn dan de daadwerkelijk gemaakte kosten, vindt een evenredige terugbetaling plaats. De gemeente mag een meevaller van maximaal 5% van de betaalde bijdrage houden.

Zowel bij organische ontwikkeling als bij integrale ontwikkeling met een langjarig tijdvak kan de eindafrekening lang op zich laten wachten. Degene die betaald heeft kan daarom vanaf vijf jaar na de betaling om een eindafrekening voor zijn betaalde bijdrage vragen.

2.3 Stappenplan kostenverhaal

In de vorige paragrafen is het kostenverhaal onder de Omgevingswet toegelicht.

In het onderstaande schema is het stappenplan aangegeven wanneer kostenverhaal van toepassing is.



2.4 Samenvatting kostenverhaal

Zoals eerder vermeld zijn er dan 2 methodes voor zowel het private als het publiekrechtelijke kostenverhaal. In onderstaande tabel zijn de twee methodes samengevat langs elkaar gezet.

De eerste kolom (kostenverhaal met tijdvak) betreft het integrale kostenverhaal en de tweede kolom (kostenverhaal zonder tijdvak) betreft het organische kostenverhaal.

Kostenverhaal met tijdvak	Kostenverhaal zonder tijdvak
1. Toepasbaar in omgevingsplan, omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit	1. Alleen toepasbaar in een omgevingsplan
2. Met tijdvak van realisatie	2. Zonder tijdvak van realisatie
3. Uitgaande van eindbeeld (blauwdruk)	3. Eindbeeld niet bekend, uitgegaan wordt van representatief eindbeeld/scenario
4. Vastleggen kostenverhaalsgebied en omschrijving bovenwijkse kostensoorten	4. Vastleggen kostenverhaalsgebied en omschrijving bovenwijkse kostensoorten
5. (Gedetailleerde) raming van kosten, opbrengsten en uitwerking macroaftopping	5. Globale raming van totale kosten (t.b.v. bepaling kostenverhaalsplafond kostenverhaalsgebied)
6. Kostenverhaal bevat alle verhaalbare kosten bij integrale ontwikkeling kostenverhaalsgebied (uitgeefbare en niet-uitgeefbare gronden)	6. Kostenverhaal beperkt tot alle verhaalbare kosten, m.u.v. werken die nodig zijn voor uitgeefbare gronden
7. Toepassing kostensoortenlijst (bijlage IV sub A en B Omgevingsbesluit)	7. Toepassing kostensoortenlijst (bijlage IV sub A Omgevingsbesluit)
8. Raming inbrengwaarde o.b.v. nieuwe grondslagen (taxatie o.b.v. onteigeningswaarde of WOZ-waarde)	8. Raming inbrengwaarde o.b.v. nieuwe grondslagen (taxatie o.b.v. onteigeningswaarde of WOZ-waarde)
9. Toepassing macroaftopping (maximering kostenverhaal) op niveau kostenverhaalsgebied	9. Vaststelling kostenverhaalsbijdrage o.b.v. toets waardevermeerdering bij concrete activiteit
10. Kostenverhaalsbijdrage voor alle eigendommen binnen kostenverhaalsgebied is bekend	10. Hoogte kostenverhaal op voorhand onzeker (maximumbijdrage per activiteit in omgevingsplan)
11. Sprake van algehele binnenplanse verevening (omslag naar opbrengstverhoudingen en verrekening inbrengwaarde). Dit kan leiden tot negatieve exploitatiebijdrage.	11. Geen sprake van gedeeltelijke binnenplanse verevening (omslag naar opbrengstverhoudingen). Waardevermeerderingstoets kan ertoe leiden dat een nihilbijdrage ontstaat.
12. Geen expliciet besluit meer nodig bij niet-vaststellen van publiekrechtelijke regeling kostenverhaal	12. Geen expliciet besluit meer nodig bij niet-vaststellen van publiekrechtelijke regeling kostenverhaal

2.5 Verhaalbare kosten: opsomming wetteksten

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet gaat over Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen (zogenaamde Bopa's).

In artikel 13.11 van de Omgevingswet is het volgende bepaald:

Artikel 13.11 (verhalen van kosten)
- Op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, verhaalt het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, voor zover: - de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied, en - de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. - Bij algemene maatregel van bestuur wordt bepaald in welke gevallen het bestuursorgaan kan besluiten om de kosten niet te verhalen.

Artikel 13.12 Omgevingswet luidt:

Artikel 13.12 (verbod activiteiten te verrichten)

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

Dit betekent dat er niet gebouwd mag worden voordat betalingen op grond van een anterieure, posterieure overeenkomst of publiekrechtelijke beschikking zijn betaald.

Dit geldt alleen voor reguliere kostenverhaal en niet voor de afdwingbare en/of vrijwillige financiële bijdragen.

Afdeling 8.4 van het Omgevingsbesluit bevat de nadere uitwerking van het kostenverhaal. Hieronder staan enkele van deze bepalingen opgesomd.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Artikel 8.13 (kostenverhaalplichtige activiteiten)

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- 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 voor een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties, voor 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 gebruiksfunctie ten minste 1.500 m² bedraagt.

Voor de verhaalbare kosten wordt in artikel 8.15 Omgevingsbesluit verwezen naar de eerder aangehaalde zogenaamde kostensoortenlijst (zie **bijlage 2**), die nader is uitgewerkt in bijlage IV van het Omgevingsbesluit:

Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. voor de kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

Hierbij geeft tabel A de verhaalbare kosten weer die betrekking hebben op het kostenverhaal zonder tijdvak en betreft alleen kosten die betrekking hebben op de openbare ruimte. Tabel A en B tezamen geven de verhaalbare kosten weer die betrekking hebben op het kostenverhaal met tijdvak. Hierbij hebben de kosten in tabel B betrekking op de kosten die gemaakt worden voor de kavels.

2.6 Verhaalbare financiële bijdragen: wettelijke bepalingen

Afdeling 13.7 Omgevingswet gaat over Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied.

De wettekst voor vrijwillige financiële bijdrage - opvolger van artikel 6.24 Wro – is opgenomen in artikel 13.22 en dient onderbouwd te worden in de omgevingsvisie of programma.

Daarnaast is het mogelijk specifiek bepaalde financiële bijdragen verplicht op te leggen in het omgevingsplan, verwezen wordt naar de wettekst opgenomen in artikel 13.23 voor deze verplichte financiële bijdragen en de bijbehorende regels, in artikel 13.24 is de wijze van verhaal van deze verplichte bijdrage vermeld, t.w. veelal bij beschikking (tenzij er sprake is van een anterieure overeenkomst, enz.).

In afdeling 8.5 van het Omgevingsbesluit (artikel 8.20 e.v.) is bepaald waarover financiële bijdragen voor de ontwikkeling van een gebied kunnen worden overeengekomen.

Artikel 8.20 behandelt de activiteiten waarvoor financiële bijdragen gevraagd kunnen worden. Artikel 8.21 gaat over de categorieën ontwikkelingen waarover financiële bijdragen gevraagd kunnen worden. Artikel 8.22 bevat de regels voor de financiële (eind)afrekening

In artikel 8.20 omgevingsbesluit zijn de activiteiten bepaald waarover in een overeenkomst bepalingen over financiële bijdragen kunnen worden opgenomen.

Artikel 8.20 (activiteiten waarover financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen)

De activiteiten waarover in een overeenkomst bepalingen over financiële bijdragen kunnen worden opgenomen, bedoeld in artikel 13.22, eerste lid, van de wet, zijn:

- a. de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13;
- b. de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
 - 1°. land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - 2°. opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - 3°. infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - 4°. handelsreclame; of
 - 5°. recreatie; en
- c. andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - 1°. een 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°. een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Artikel 8.21 geeft de categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald:

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. wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van de landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwingen 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 plantsoorten 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 het 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 van 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.

Tot slot geeft artikel 8.22 regels over de eindafrekening ingeval van verplichte publiekrechtelijke financiële bijdragen.

Artikel 8.22 (regels over eindafrekening van financiële bijdragen)

1. Als op grond van artikel 13.23, eerste lid, van de wet in een omgevingsplan wordt bepaald dat voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving een financiële bijdrage wordt verhaald, worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over de eindafrekening van de financiële bijdragen die met toepassing van artikel 13.24 van de wet worden verhaald. Daarbij wordt in ieder geval bepaald binnen welke termijn de eindafrekening plaatsvindt.
2. Als bij de eindafrekening blijkt dat de voor de ontwikkeling beoogde financiële bijdrage lager is dan de op grond van de beschikking, bedoeld in artikel 13.24 van de wet, betaalde geldsom, betaalt het college van burgemeester en wethouders het verschil terug met rente.

3 Toetsingscriteria voor Publiekrechtelijke Kostentoerekening

In artikel 13.11 Omgevingswet zijn de uitgangspunten bepaald waar bij het regulier kostenverhaal rekening mee gehouden moet worden.

Artikel 13.11 (verhalen van kosten)

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

In de wetstoelichting wordt bij publiekrechtelijk kostenverhaal gesproken over de 3 toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PPT-criteria). Deze criteria gelden dus alleen bij het publieke kosten verhaal en de evt. op basis daarvan te sluiten posterieure overeenkomst.

In het zogenaamde anterieure traject bestaat op dit punt onderhandelingsvrijheid, en kan de gemeente inzetten op een hogere bijdrage mits redelijk en billijk.

LET OP: We hebben het in hoofdstuk 3 over kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen waarvoor de onderstaande 3 criteria gelden. Hoofdstuk 4 gaat over financiële bijdragen, de onderstaande 3 criteria zijn hier niet aan gekoppeld.

3.1 Profijt

De eerste toets betreft de beoordeling of een locatie nut heeft van de aan te leggen voorziening. Aangevoerd zal moeten worden dat het exploitatiegebied in enige mate profijt heeft van de betreffende voorziening. Dit is een absoluut criterium, het is ja of nee. Veel of weinig is hierbij niet van toepassing.

3.2 Toerekenbaarheid

Hierbij wordt getoetst of er een causaal verband is tussen de ontwikkelingslocatie en de te treffen voorziening. Zou de voorziening ook aangelegd worden als de betreffende locatie niet tot ontwikkeling zou worden gebracht? Maar ook andersom: wordt een ontwikkeling (mede) mogelijk door een getroffen

of te treffen voorziening. Aangetoond zal moeten worden dat de voorziening ook mede voor de betreffende ontwikkelingslocatie wordt aangelegd. Ook hier is sprake van een absoluut criterium.

3.3 Proportionaliteit

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten over deze locaties verdeeld waarbij de verdeling plaatsvindt naar rato; de locatie met het meeste profijt draagt het meeste bij.

3.4 Tot slot

Van veel voorzieningen zullen ook de bestaande woningen en bedrijven profijt hebben. Hieraan zal dan ook naar rato een bijdrage worden toegerekend. Bij voorzieningen die een groot deel van de gemeente bestrijken zal dan ook het merendeel van de voorziening aan de bestaande wijken zijn toe te rekenen. Het gevolg hiervan is dat per definitie slechts een klein gedeelte van een dergelijke investering aan de nieuwbouwlocaties is toe te rekenen. Financiering van het niet als bovenwijks aan ontwikkelingslocaties toe te rekenen deel zal dan uit de algemene middelen moeten plaatsvinden, al dan niet met bijdragen van derden.

Uit het proportionaliteitsbeginsel volgt een percentage van de investering dat aan een locatieontwikkeling is toe te rekenen.

Indien bovenwijkse voorzieningen worden toegerekend aan het plan, zal dit mogelijk consequenties hebben voor de financiële bijdragen ten behoeve van deze voorziening, die financiële bijdragen komen dan (deels) te vervallen.

4 De vraag- en bestedingscriteria voor financiële bijdragen

4.1 Inleiding

In de omgevingsvisie worden 6 opgaven genoemd voor de gemeente Peel en Maas waar aan gewerkt gaat worden. Dit zijn:

1. Zo worden we duurzamer
2. Een gezonde en veilige leefomgeving
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit
4. Goed wonen voor iedereen
5. Toekomstgericht ondernemen
6. Balans in het buitengebied

Nog niet iedere opgave is even gedetailleerd uitgewerkt. Dit geldt zowel voor de ontwikkellocaties als voor de investeringen in de infrastructuur en de openbare ruimte. De plannen kennen dan ook verschillende niveaus van gedetailleerdheid. In sommige gevallen is een uitgebreide calculatie aanwezig, in andere gevallen zijn aannames gedaan op basis van kengetallen. De toetsingscriteria waaraan de vraag voor een bijdrage of besteding uit de voorzieningen en fondsen moet voldoen worden in dit hoofdstuk weergegeven. Binnen deze kaders kan het college hun privaatrechtelijke taak uitoefenen. Immers het sluiten van anterieure overeenkomsten en de daarbij horende kostenverhaal en financiële bijdragen is een privaatrechtelijk taak en dus op basis van artikel 6.12 gemeentewet voor het college.

De gemeente Peel en Maas kiest ervoor om voor de in onderstaande paragraaf genoemde categorieën ontwikkelingen financiële bijdragen te vragen voor de in dit Programma opgenomen activiteiten/functies.

4.2 Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen

De gemeente Peel en Maas gaat, mede op basis van de omgevingsvisie Peel en Maas, door met het doen van investeringen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, werk- en recreatieve kwaliteiten. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren, onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bijdragen te vragen voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. De bijdragen die gevraagd worden zijn opgesomd in artikel 8.21 omgevingsbesluit (zie paragraaf 2.6) en betreffen:

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

f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat

Onder de Omgevingswet worden de (huidige) bijdragen op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) voortgezet alleen vallen zij dan onder een andere benaming. De conversietabel luidt als volgt:

Gevraagde bijdrage oud	Gevraagde bijdrage nieuw	Gekoppelde reserve
Fonds infrastructurele werken	aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang	Reserve fonds infrastructurele werken
Herstructureringsfonds	stedelijke herstructurering	Reserve herstructureringsfonds
Parkeerfonds	aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang	Reserve Parkeerfonds
Kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling	aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden	Reserve kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling
Glastuinbouwgebied Tangbroek	aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang	Reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden
n.v.t.	ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken	Reserve huisvestingsfonds

De Omgevingswet maakt het mogelijk om ook voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad een bijdrage te gaan vragen. Van die mogelijkheid willen wij gebruik maken door de invoering van een "bijdrage sociale huisvesting" en deze in een nieuw ingestelde reserve "reserve huisvestingsfonds" te storten. Nadere toelichting volgt verder in dit hoofdstuk.

De toevoegingen en bestedingen van de diverse reserves zullen jaarlijks worden toegelicht en zo nodig geactualiseerd in de paragraaf grondbeleid.

De financiële bijdragen worden gevraagd voor de activiteiten zoals genoemd in artikel 8.20.

a. **Aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden**

De bijdragen die gevraagd worden voor de aanpassingen van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden worden gestort in de reserve kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling. Daar waar mensen niet op eigen terrein of in de nabijheid van hun ontwikkeling kunnen voldoen aan de kwaliteitseisen landelijk gebied kunnen zij, indien de gemeente hiermee instemt, een afdracht doen aan het fonds. De gemeente zal de opgaven dan overnemen en elders in de gemeente realiseren.

De bijdrage zal worden gevraagd bij een planologische wijziging die nieuwe bebouwing toevoegt en die plaatsvindt buiten de "(rode) contour" én buiten de bebouwde kom. De begrenzing van de "(rode contour)" is een grens uit het Limburgs Kwaliteitsmenu en wordt aangevuld met de bebouwde kom. Deze aanvulling is nodig aangezien de komgrenzen afgelopen jaren op diverse plaatsen zijn aangepast en daarnaast stedenbouwkundig de 'rode contour' niet altijd logisch was. Een nadere duiding van de grens zal nog volgen bij de nieuwe omgevingsvisie. Tot die tijd wordt de huidige grens aangehouden met als toevoeging de bebouwde kom grens.

De tarieven die gevraagd worden staan in bijlage 1 en 3. De ontvangen bijdragen zullen gereserveerd worden en aan de bestedingsdoelen in bijlage 3 worden besteed.

Vraag/afwegingscriteria:

1. Bij de bouw/uitbreiding van één of meer woonruimten buiten de (rode) contour én buiten de bebouwde kom
2. Bij de bouw/uitbreiding van één of meer (bedrijfs)gebouwen buiten de "(rode) contour" én buiten de bebouwde kom
3. Bij de bouw/uitbreiding van niet gebiedseigen recreatie/toeristische voorzieningen buiten de "(rode) contour" én buiten de bebouwde kom
4. Bij functiewijziging wordt geen bijdrage gevraagd maar dient dit op de locatie zelf ingepast te worden.
5. Aan netbeheerders wordt geen bijdrage gevraagd.
6. Daar waar deze criteria niet in voorzien wordt maatwerk geregeld.

Bestedingscriteria:

1. Het college stelt een lange termijn planning op van door de gemeente te realiseren locaties/ontwikkelingen die voor kwaliteitsverbetering in aanmerking komen en maakt een inschatting van de te maken kosten.

2. Initiatiefnemer kan de te betalen bijdrage omzetten in aanvullende ruimtelijke kwaliteit op de locatie op basis van het programma ruimtelijke kwaliteit en in overleg met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Sloopbijdrage

Bij een sanering van (voormalige) agrarische IV bebouwing en kassen buiten de 'rode contour' en buiten de bebouwde kom kan een initiatiefnemer in aanmerking komen voor een sloopbijdrage. Deze bijdrage verschilt per soort bebouwing. De bijdrage kan nooit hoger zijn dan de daadwerkelijke gemaakte sloopkosten en is gemaximeerd op het bedrag van de berekende kwaliteitsbijdrage. Hiervoor dienen facturen te worden overlegd.

- € 45 per m2 bvo bij stallen met mestkelders en aanvullen mestput
- € 35 per m2 bvo bij vergunning plichtige opstallen met asbest
- € 25 per m2 bvo bij overige vergunning plichtige opstallen
- € 5 per m2 bvo bij kassen

- b. **Aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen**

Hiervoor worden op dit moment nog geen bijdragen gevraagd.

- c. **Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang**

Hierbinnen onderscheiden wij 3 onderdelen. Enerzijds betreft het bijdragen voor infrastructurele maatregelen en anderzijds bijdragen voor parkeermaatregelen. Hiervoor zijn reeds 3 bestaande reserves beschikbaar, de reserve infrastructurele werken, de reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden en de reserve parkeerbonds.

Bijdragen infrastructurele werken

Deze bijdrage wordt gevraagd ten behoeve van toekomstige infrastructurele maatregelen die nodig zijn doordat zich meer initiatieven voordoen in de nabijheid van een initiatief. Reden is dat een uitbreiding niet altijd direct aanleiding geeft tot aanpassingen aan de bestaande infrastructuur maar dat meerdere initiatieven dit wel doen. Om ervoor te zorgen dat initiatieven bijdragen aan deze kosten wordt deze bijdrage gevraagd.

Voor de bijdrage infrastructurele werken gelden de volgende afwegingen/ aandachtspunten

Vraag/afwegingscriteria:

1. Er moet sprake zijn van een planologische herziening met een hogere of gelijkblijvende waarde van de grond;
2. Er moet sprake zijn van een toename op de druk op de gemeentelijke infrastructuur (boven- en/of ondergronds).
3. De bijdrage wordt gevraagd per (extra) m2 kavel of (extra) m2 bruto-vloer-oppervlakte (bvo) gebouw en is afhankelijk van de te realiseren planologische wijziging.
4. Bij een floor space index (fsi) >1 wordt de bijdrage berekend over de m2 bvo gebouw. Bij een fsi <1 wordt de bijdrage berekend over m2 kavel.
5. Bij woonruimten inclusief bedrijfswoonruimten wordt de bijdrage gevraagd over maximaal 1.000 m2 kavel of maximaal 1.000 m2 bvo indien de fsi>1 per woonruimte.
6. Voor woning- en kavelsplitsing geldt een vast bedrag.
7. Voor tijdelijke woonruimten tot maximaal 15 jaar is alleen regulier verplicht kostenverhaal aan de orde. De kosten voor de aanpassingen aan de openbare ruimte worden wel doorberekend. Bij verlenging van de termijn is alsnog 50% van het reguliere tarief verschuldigd.
8. Voor de bepaling van het planologisch herziene oppervlakte van recreatiewoningen en tijdelijke woonruimten > 15 jaar, met uitzondering van bedrijfswoning(en), wordt, voor de berekening van de financiële bijdrage, uitgegaan van het te bebouwen oppervlak met bijbehorend terras/(half)verharding (indicatief een diepte van 2m1 over de lengte van de tijdelijke huisvesting). Het tarief wordt bepaald op 50% van het reguliere tarief.
9. Aan netbeheerders wordt geen bijdrage gevraagd.
10. Daar waar deze criteria niet in voorzien wordt maatwerk geregeld.

Bestedingscriteria:

1. De werken die hieronder vallen zijn zoals aangegeven in bijlage 4.
2. Het college stelt een lange termijn planning op van de voorziene infrastructurele werken en maakt een inschatting van de te maken kosten.

Ontsluiting tuinbouwgebied Tangbroek

Voor de ontsluiting tuinbouwgebied Tangbroek gelden specifieke criteria.

Bij raadsbesluit van mei 2012 inzake de Structuurvisie Glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek zijn investeringen mogelijk gemaakt voor het gebied Tangbroek, de kapitaallasten van die investeringen zijn gedekt uit de reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden. Een 3-tal infrastructurele voorzieningen zijn toen niet gerealiseerd. Hiervoor is bepaald dat toekomstige uitbreidingen in het gebied Tangbroek een bijdrage aan de reserve ontsluiting glastuinbouwgebieden verschuldigd zijn en dat t.z.t. – na votering krediet door de raad – de extra benodigde infrastructurele voorzieningen, zoals voorgesteld in die structuurvisie betaald zullen worden.

Vraagcriteria:

De bijdrage is verschuldigd per nieuwe m2 bestemmingsvlak glastuinbouw/containerbouw incl. gietwaterbassins binnen de glasvlakken. Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd conform de kostenstijgingen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties.

Bestedingscriteria:

De opgesomde infrastructurele werken zoals overgenomen in de bijlage 5. Realisatie is echter afhankelijk van de nieuwe en uitbreiding bestaande vestigingen in het gebied Tangbroek.

N.B.: Bij planologische maatregelen in het gebied aangegeven in de Structuurvisie Tangbroek zullen voor de nieuwe m2 bestemmingsvlak glastuinbouw/containerbouw incl. gietwaterbassins binnen de glasvlakken, géén bijdragen infrastructurele werken en herstructureringsfonds worden geheven zolang een bijdrage ontsluiting tuinbouwgebied Tangbroek geldt/geheven wordt. Wanneer de bijdrage ontsluiting Tangbroek komt te vervallen, zal de regeling infrastructurele werken en herstructureringsfonds wel van toepassing zijn.

Bijdrage parkeerbonds

Bij nieuw- en verbouw plannen dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd conform het bestemmingsplan “parapluplan parkeernota Peel en Maas”.

- Indien een planologische maatregel onvoldoende voorziet in de parkeermogelijkheden dan kan het college van burgemeester en wethouders het plan afwijzen of bij wijze van uitzondering toestemming geven om op een andere wijze in de nodige parkeer ruimte te voorzien. Deze toestemming wordt slechts verleend indien het aanleggen van parkeerplaatsen redelijkerwijs niet mogelijk of acceptabel is en binnen aanvaardbare loopafstand en binnen een redelijke termijn alsnog in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.
Aan deze ontheffing zal de verplichting worden verbonden om een financiële bijdrage te leveren ter compensatie van het niet kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De financiële verplichting wordt gekoppeld aan de af te sluiten overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.
- Een bijdrage aan het parkeerbonds wordt ook gevraagd voor die plannen die niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen (op eigen terrein), maar waarbij wel parkeren elders in het plan is/wordt voorzien. De verschuldigde bijdrage voor deze nieuwe plannen zal in de praktijk rechtstreeks ten gunste van het betreffende plan komen om van daaruit de (aanleg)kosten en gederfde inkomsten uit verkoop grond te verevenen.

Vraag/afwegingscriteria:

1. De bijdrage wordt alleen gevraagd indien er een planologische wijziging wordt gevraagd of bij gemeentelijke plannen al is gerealiseerd;
2. De hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen worden gebaseerd op het totale norm van het te bebouwen perceel volgens het parapluplan parkeernota Peel en Maas dat onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan Peel en Maas of diens opvolger.
3. De bijdrage wordt gevraagd indien onvoldoende parkeergelegenheid te realiseren is op eigen terrein en/of in het openbaar gebied (bij gemeentelijke plannen geldt onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein).
4. De bijdrage wordt vormgegeven in een bijdrage per niet gerealiseerde parkeerplaats, waarbij afgerond wordt op één cijfer achter de komma.
5. De bijdrage is afhankelijk van locatie en ligging van het plan.
6. Daar waar deze criteria niet in voorzien wordt maatwerk geleverd.

De bijdrage per parkeerplaats is gespecificeerd in bijlage 6

Bestedingscriteria:

1. Voor de te ontvangen middelen worden door de gemeente Peel en Maas parkeerplaatsen in de nabijheid van het initiatief, daar waar de parkeerbehoefte ontstaat, gerealiseerd.
2. Voor gemeentelijke plannen geldt dat parkeren in principe plaats vindt in het plangebied.

d. **Aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groen-structuur**

Hiervoor worden op dit moment nog geen bijdragen gevraagd.

e. **Ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken**

De gemeente streeft er naar om een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te realiseren en rekening te houden met de woningbehoefte zoals blijkt uit het periodiek woningbehoefteonderzoek.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er met name behoefte is aan betaalbare woningbouw. Binnen het huisvestingsfonds onderscheiden wij 5 categorieën in het betaalbare segment. Landelijk wordt de norm gehanteerd dat 2/3 van de nieuw te bouwen woonruimten in deze categorie moet vallen.

Onder betaalbare woningen/woonruimten worden verstaan

- sociale huurwoonruimten tot liberalisatiegrens
- middeldure huurwoonruimten. Volgens het puntensysteem tussen 143 tot en met 186 punten.
- betaalbare koopwoningen (laag)
- betaalbare koopwoningen (midden)
- betaalbare koopwoningen (hoog)

De grenzen worden jaarlijks aangepast. Voor 2024 zijn de grenzen voor bovenstaande categorieën:

- sociale huurwoonruimten tot liberalisatiegrens € 879,56 kale huur per maand
- middeldure huurwoonruimten. Maximaal € 1.123,13 kale huur per maand
- betaalbare koopwoningen (laag) tot € 280.000 Vrij Op Naam (VON).
- betaalbare koopwoningen (midden) tussen € 280.000 tot € 335.000 VON
- betaalbare koopwoningen (hoog) tussen € 335.000 tot en met € 390.000 VON

We zien in de praktijk dat in woningbouwplannen van derden het vaak financieel onaantrekkelijk is om sociale woningbouw te realiseren waardoor deze plannen vooral (middel)dure koop bevatten. Dit is vooral aan de orde bij plannen met één of enkele woningen. Het is bij deze kleinere ontwikkelingen financieel niet aantrekkelijk om in het betaalbare segment te bouwen omdat dan niet (voldoende) gecompenseerd kan worden via duurdere woningen in het plangebied. Om initiatiefnemers toch te verleiden om de gewenste betaalbare woningen te bouwen wordt enerzijds een bijdrage gevraagd indien niet voldaan wordt aan de norm en anderzijds wordt een bijdrage in het vooruitzicht gesteld indien wel aan de norm wordt voldaan.

Deze bijdragen worden toegevoegd/onttrokken aan de ingestelde reserve "huisvestingsfonds" (hierna: huisvestingsfonds).

Voor plannen die niet voldoen aan de norm van 2/3 betaalbare woonruimten, waarvan 30% sociale huur, wordt een bijdrage gevraagd die gebaseerd is op de te behalen doelstelling. Dit houdt in dat plannen die hieraan niet (geheel) voldoen dienen bij te dragen aan plannen waar dit wel gerealiseerd wordt.

Voor het vragen van de bijdrage worden onderstaande vraagcriteria gehanteerd:

Vraagcriteria:

1. Bij het niet realiseren van 2/3 deel betaalbare woonruimten, waarvan 30% sociale huurwoonruimten, in een plan wordt een bijdrage gevraagd van € 25.000 per niet gerealiseerde betaalbare woonruimte. Hierbij wordt het aantal (niet) te realiseren betaalbare woonruimten afgerond op één cijfer achter de komma.
2. Bij het realiseren van 2/3 deel betaalbare woonruimten, maar niet 30% sociale huur, wordt een bijdrage gevraagd van € 15.000 per niet gerealiseerde sociale huurwoonruimte. Hierbij wordt het aantal (niet) te realiseren sociale woonruimten afgerond op één cijfer achter de komma.
3. Bij woning- en kavelsplitsing geldt een vaste bijdrage van € 17.000 per toegevoegde woonruimte. Voor zover het geen sociale huurwoning betreft.

De onderbouwing van de bijdrage vindt u in bijlage 7.

Bestedingscriteria:

Als tegemoetkoming voor partijen die wel voldoen aan de opgaven worden deze partijen gecompenseerd. Deze compensatie gebeurt via een verrekening van het te compenseren bedrag met de afdrachten die een partij aan de gemeente moet doen op basis van het programma kostenverhaal. Er wordt een bedrag

verrekenend voor een gerealiseerde sociale huurwoonruimte en/of een midden huur woonruimte en voor een betaalbare woonruimten (tot € 390.000 VON, prijspeil 2024). De hoogte verschilt per categorie en is gebaseerd op het verschil in grondwaarde tussen een betaalbare woning en een vrije sector woning.

1. Een woningcorporatie of een private partij die samenwerkt met een woningbouwcorporatie, kan een bijdrage ontvangen van € 25.000 per te realiseren sociale huur woonruimte..
2. Een private partij kan, indien deze partij tenminste 2/3 betaalbare woningen realiseert, een bijdrage ontvangen van € 15.000 per sociale huurwoonruimte, midden huurwoonruimte of betaalbare koopwoning tot € 335.000.
3. In verband met staatssteun vindt de vorm van de bijdrage plaats, door de bijdrage te verrekenen met het bedrag dat de private partij verschuldigd is aan de gemeente voor de ontwikkeling uit hoofde van de financiële bijdragen. Mocht het te verrekenen bedrag hoger zijn dan het verschuldigde bedrag dan wordt er geen bedrag uitgekeerd.
4. De private partij dient de gegevens ten aanzien van de betaalbaarheid aan te tonen en voor minimaal 25 jaar bij sociale huur woonruimten en 5 jaar bij betaalbare koop vast te leggen (anti-speculatiebeding).
5. Bij woning- en kavelsplitsing zal verrekening van de bijdrage plaatsvinden van het gehele bedrag in geval het een sociale huurwoning betreft (zie ook vraagcriteria onder 3)

f. stedelijke herstructurering

Het doel van stedelijke herstructurering is het herontwikkelen van locaties die ruimtelijk niet passen binnen een omgevingsvisie en/of die niet aansluiten bij het omgevingsplan. De ontvangen bedragen worden gestort in de reserve herstructurering.

Wij onderscheiden 5 soorten herstructureringslocaties:

1. Sanering van milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving.
Daarbij wordt onder een milieuhinderlijk bedrijf verstaan:
een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer/Omgevingswet (besluit activiteiten leefomgeving (bal)), welke als gevolg van de activiteiten een belemmering vormt voor de geplande of reeds bestaande woningbouw.
2. Herstructurering/revitalisering van industrie- of bedrijventerreinen dan wel agrarische bedrijven of terreinen. Hieronder wordt verstaan het opknappen dan wel slopen van bestaande verouderde ondoelmatige bedrijfs- dan wel agrarische bebouwing of herinrichting van bedrijfs- dan wel agrarische terreinen met als doel het imago van het betreffende industrie- dan wel bedrijven- of agrarisch terrein te verbeteren of het verkrijgen van uitgeefbare grond voor industrie-, bedrijfs- of agrarische vestiging. Daarnaast wordt daaronder ook verstaan het geheel of gedeeltelijk verbeteren en/of herinrichten van de openbare ruimte van de bestaande industrie-, bedrijven en/of agrarische terreinen.
3. Herstructurering c.q. herinrichting van de bestaande woningbouwlocaties. Hieronder wordt verstaan het geheel of gedeeltelijk slopen van bestaande woningen en vervolgens realiseren van vervangende nieuwbouw al dan niet in combinatie met de herinrichting van de openbare ruimte van het betreffende gebied dan wel de herinrichting van de woonomgeving. Doel daarvan is om de bestaande verouderde woningvoorraad en omgeving aan te passen aan de eisen die daaraan op het moment van uitvoering worden gesteld.
4. Sanering ongewenste planologische mogelijkheden in de omgeving.
Er zijn situaties bekend waar op dit moment planologisch mogelijkheden liggen die gezien de omgevingsvisie niet gewenst zijn.
5. Aanpassen ongewenste architectonische en stedenbouwkundige omgeving.
Er kunnen situaties zijn waarbij het vanuit architectonische of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gebouwen te herstructureren of te veranderen. Dit kan onder andere door particulieren een bijdrage te geven in het aanpassen van hun bebouwing.

Vraagcriteria:

1. Er moet sprake zijn van een planologische herziening met een hogere of gelijkblijvende waarde van de grond
2. Indien het een door de gemeente aangewezen herstructureringslocatie betreft is geen bijdrage verschuldigd mits er geen toename is van bebouwing.
3. De bijdrage wordt gevraagd per (extra) m2 kavel of (extra) m2 bruto-vloer-oppervlakte (bvo) gebouw en is afhankelijk van de te realiseren planologische wijziging.
4. Bij een floor space index (fsi) >1 wordt de bijdrage berekend over de m2 bvo gebouw. Bij een fsi <1 wordt de bijdrage berekend over m2 kavel.
5. Bij woonruimten inclusief bedrijfswoonruimten wordt de bijdrage gevraagd over maximaal 1.000 m2 kavel of maximaal 1.000 m2 bvo indien de fsi>1 per woonruimte.
6. Voor woning- en kavelsplitsing geldt een vast bedrag.

7. Voor agrarische bebouwingen (inclusief tuinbouw) worden kleinere bijdragen gevraagd met uitzondering van agrarische woonruimten. Voor agrarische woonruimten gelden dezelfde tarieven als bij reguliere woningen.
8. Voor tijdelijke woonruimten is alleen regulier verplicht kostenverhaal aan de orde vanwege het feit dat de ontwikkeling na de tijdelijk periode wordt afgebroken. De kosten voor de aanpassingen aan de openbare ruimte worden wel doorberekend.
9. Voor de bepaling van het planologisch herziene oppervlakte van recreatiewoningen en tijdelijke woonruimten > 15 jaar, met uitzondering van bedrijfswoning(en), wordt, voor de berekening van de financiële bijdragen, uitgegaan van het te bebouwen oppervlak met bijbehorend terras/(half)verharding (indicatief een diepte van 2m1 over de lengte van de huisvesting). Het tarief wordt bepaald op 50% van het reguliere tarief.
10. Aan netbeheerders wordt geen bijdrage gevraagd.
11. Daar waar deze criteria niet in voorzien wordt maatwerk geregeld.

De onderbouwing van de bijdrage vindt u in bijlage 8.

Bestedingscriteria:

1. Een bijdrage kan worden toegekend aan/ verrekend met een initiatiefnemer met betrekking tot een door de gemeente aangewezen herstructureringslocatie voor asbest- en bodemsaneringskosten voor maximaal 25% van de laatste WOZ waarde en er anders sprake is van een niet haalbaar plan. De initiatiefnemer dient hiervoor de facturen en betalingsbewijzen te overleggen.
2. Een bijdrage kan worden toegekend aan door de gemeente op te pakken herstructureringslocaties.

5 Overgangsregeling

5.1 Algemeen

Deze (herziene) nota kostenverhaal en financiële bijdragen zal gelden vanaf de datum besluitvorming voor nieuwe aanvragen op grond van de Omgevingswet.

Deze (herziene) nota zal als programma opgenomen worden in de omgevingsvisie die op 5 juli 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Gelijktijdig met het vaststellen van deze nota zullen enkele tarieven opnieuw bepaald worden. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1.

De oude regeling kostenverhaal onder de Wro, met daarin het verhaal van financiële bijdragen zal vooralsnog nog niet worden ingetrokken, omdat deze nog van toepassing is op lopende zaken.

Voor de lopende zaken onder de Omgevingswet zullen voor zover nog geen nieuwe overeenkomst is gesloten, de regels uit deze herziene versie worden gehanteerd, tenzij er sprake zou zijn van een verslechtering voor de initiatiefnemer.

De bestedingsdoelen voor de diverse financiële bijdragen zullen als bijlagen bij deze nota worden toegevoegd.

5.2 Overgangsregeling gemeentelijke grondexploitaties

De gemeentelijke grondexploitaties die reeds zijn vastgesteld behouden hun oude regime van kostenverhaal ten tijde van het vaststellen van de eerste grondexploitatie.

5.3 Overgangsregeling particuliere grondexploitaties/ bouwplannen

Particuliere ontwikkelaars die verzoeken om planologische wijziging indienen vanaf 1.1.2024 zullen te maken krijgen met het nieuwe kostenverhaal, alsdan is er sprake van kostenverhaal en verplichte financiële bijdragen.

Voor de lopende zaken onder de Omgevingswet zullen voor zover nog geen nieuwe overeenkomst is gesloten, de regels uit deze herziene versie worden gehanteerd, tenzij er sprake zou zijn van een verslechtering voor de initiatiefnemer.

5.4 Bevoegdheid college

Het college behoudt zich het recht voor om af te kunnen wijken van de vraag- en bestedingscriteria bij de diverse financiële bijdragen.

5.5 Inwerkingtreding

- a. Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking
- b. Op dit tijdstip wordt ingetrokken:

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Peel en Maas d.d. 18-12-2023

*Panningen,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas*

*De gemeentesecretaris,
K.H. Werps-Aerts*

*De burgemeester,
B.C.M. Vorstermans*

Bijlagen:

1. De tarieventabel met toelichting;
2. De tabellen A en B van de in bijlage IV aangegeven verhaalbare kostensoorten (Omgevingsbesluit)
3. Bestedingsdoelen reserve kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling en bepalen tarief
4. Bestedingsdoelen reserve infrastructurele werken en bepalen tarief
5. Bestedingsdoelen ontsluiting tuinbouwgebied Tangbroek en bepalen tarief
6. Bestedingsdoel parkeerfonds en bepalen tarief
7. Bestedingsdoelen huisvestingsfonds en bepalen tarief
8. Bestedingsdoelen herstructureringsfonds en bepalen tarief

Bijlage 1 Tarieventabel met toelichting

	Agrarische ontwikkeling	Recreatieve of tijdelijke ontwikkeling	Overige ontwikkeling **	Agrarische ontwikkeling	Recreatieve of tijdelijke ontwikkeling	Woning- en kavelpijlating	Overige ontwikkeling**
	buiten contour en buiten bebouwde kom	buiten contour en buiten bebouwde kom	buiten contour en buiten bebouwde kom	binnen contour en binnen bebouwde kom	binnen contour en binnen bebouwde kom		binnen contour en binnen bebouwde kom
Fonds Infrastructuurle werken	Bedrijfs woning: 100% tarief wonen	Bedrijfs woning: 100% tarief wonen overig € 7,00 per m2 (50% tarief wonen)	Tarief per m2 wonen € 14,00 bedrijf € 16,00	geen bijdrage	Bedrijfs woning: 100% tarief wonen overig € 7,00 per m2 (50% tarief wonen)	€ 5.000	Tarief per m2 wonen € 14,00 bedrijf € 16,00
Herstructureringsfonds	Bedrijfs woning: 100% tarief wonen	Bedrijfs woning: 100% tarief wonen overig € 4,00 per m2 (50% tarief wonen)	Tarief per m2 wonen € 8,00 bedrijf € 10,00	geen bijdrage	Bedrijfs woning: 100% tarief wonen overig € 4,00 per m2 (50% tarief wonen)	€ 3.000,00	Tarief per m2 wonen € 8,00 bedrijf € 10,00
Parkeertonds	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw of € 20.000 excl BTW binnen centrum Panningen ****	Tarief € 5.000 per parkeerplaats excl BTW en € 4.000 per parkeerplaats excl BTW voor sociale woningbouw of € 20.000 excl BTW binnen centrum Panningen
Reserve huisvestingsfonds	n.v.t.	n.v.t.	Tarief € 25.000,00 per woning.	n.v.t.	n.v.t.	€ 17.000	Tarief € 25.000,00 per woning.
Kw aliteit menu/Nota ruimtelijke kw aliteit buiten contour ***	Ja, bijdrage afhankelijk van ontwikkeling	Ja, bijdrage afhankelijk van ontwikkeling	Ja, bijdrage afhankelijk van ontwikkeling	n.v.t.	n.v.t.	€ 100,00 per m2	n.v.t.
Reserve ontsluiting glastuinbouw gebieden	€ 4,32 per m2 * bestemmingsvlak glas/containerbouw incl. gietwaterbassins binnen de glasvelden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
* dit geldt alleen voor het glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek, bijdrage jaarlijks te indexeren zie bijlage 5							
** per woning geldt een maximum van 1.000 m2 waarover de bijdrage wordt berekend.							
*** Voor de tarieven wordt verwezen naar bijlage 3							
**** Binnen de parkeerring Panningen							

Bijlage 2: De tabellen A en B van de in bijlage IV aangegeven verhaalbare kostensoorten (Omgevingsbesluit)

BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTENSOORTEN)

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

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak	
A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A2	De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
A3	De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
A4	Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
A5	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
A6	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
A7	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
A8	De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en af-rasteringen 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 leef-omgeving 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

Bijlage 3 Bestedingsdoelen reserve kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling en bepaling tarief

Voor de doelen en de bijdragen wordt verwezen naar de laatste versie van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas, het Limburgs Kwaliteitsmenu en de nog vast te stellen programma ruimtelijke kwaliteit.

De tarieven voor het kwaliteitskader zijn van toepassingen op de gebieden zoals die ooit door de Provincie zijn aangewezen als zijnde de gebieden buiten de rode contouren aangevuld met gronden die liggen binnen de bebouwde kom maar buiten de genoemde rode contouren.

De volgende tarieven worden gehanteerd:

De belangrijkste bijdragen kwaliteitsfonds zijn:			
Toevoeging/uitbreiding bouwvlak solitaire woning *	100,00	per m2	bouwvlak
Woninguitbreiding waarbij totaal aantal bebouwing boven 1.000 m3 komt/is	15,00	m3 boven de 1.000 m3	
Toevoeging/uitbreiding solitair bedrijf	35,00	per m2	bouwvlak
Toevoeging appartementengebouw	25,00	per m2 bvo	bouwvlak
Nieuwe uitbreidingsgebieden wonen *	5,00	per m2	bruto plangebied
Uitbreiding bedrijventerrein	5,00	per m2	bruto plangebied
Niet gebiedseigen recreatie-toerisme (leisure)	25,00	per m2 bvo	bouwvlak
Bijdrage sloop stallen met mestput en aanvulling grond	45,00	per m2	
Bijdrage sloop vergunningsplichtige opstallen met asbest	35,00	per m2	
Bijdrage sloop overige vergunningsplichtige opstallen	25,00	per m2	
Bijdrage sloop kassen	9,00	per m2	
* Bij woningen geldt een maximum van 1.000 m2 waarover de bijdrage wordt berekend			

De bestedingsdoelen zijn:

Nummer	Korte omschrijving	Raming bruto investering	Correctie 50%	Verhaalbaar bedrag	Planning	hard/zacht
1.	Aanleg robuuste groens zones door aanleg wegbepantingen				2024-2030	zacht
2.	Vergroenen leefomgeving en bestrijden hittestress				2024-2030	zacht
3.	Bomenplan				2024-2030	zacht
4.	Biodiversiteit in gemeentelijke plannen				2024-2031	
5.	Klimaatadaptieve maatregelen in gemeentelijke plannen				2024-2032	
		7.500.000	3.750.000	3.750.000		

Bijlage 4 Bestedingsdoelen reserve infrastructurele werken en bepaling tarief

Woonmarkt onderzoek		uitgeefbaar	uitbreiding Industrieterrein	uitgeefbaar		
Nodig nieuwe woningen		1.276 stuks	Panningen	30.000 m2		
Gemiddelde kavelfoot		225 m2	Meijel	30.000 m2		
			Maasbree	42.000 m2		
			Derden	20.000 m2		
Totaal uitgeefbaar woningbouw		287.100 m2	Totaal uitgeefbaar IT		122.000 m2	
Nummer	Korte omschrijving	Raming brute investering	Correctie zacht 75%	Verhaalbaar bedrag	Planning	hard/zacht
1.	Tunnel onder Napoleonsbaan naar wijk Kuukven				2024-2030	zacht
2.	Rotonde JF Kennedylaan nabij Gamma				2024-2030	zacht
3.	Herinrichting van wegen vanwege diverse in- en uitbreidingsinitiatieven ivm veiligheid en leefbaarheid				2024-2030	zacht
4.	Aansluiten netwerk voetpaden aan diverse bouwinitiatieven				2024-2030	zacht
5.	Verbeteren fietsverbindingen				2024-2030	zacht
6.	Aansluiting Kessel-Eik rotonde				2024-2030	zacht
7.	Aansluiting Kessel-Eik ontsluitingsweg				2024-2030	zacht
8.	Verkabeling hoogspanning Kessel/Kessel-eik				2024-2030	zacht
9.	Ontsluitingsweg De Schor				2024-2030	zacht
		22.850.000	16.787.500	6.062.500		
				totaal	m2	gemiddeld
	Te verhalen bedrag per m2 (gemiddeld):			€ 6.062.500	409.100	€ 14,82
				Aandeel in bedrag		per m2
	Grondprijs wonen (basis hoogste prijs 2023)	€ 250,00	68%	€ 4.096.284	287.100	€ 14,27
	Grondprijs bedrijven (basis hoogste prijs 2023)	€ 120,00	32%	€ 1.966.216	122.000	€ 16,12
						Tarief afgerond € 14,00 € 16,00

De te vragen bijdrage infrastructurele werken bedraagt voor woningen € 14,00 per m2 (bvo) en voor bedrijven € 16,00 per m2 (bvo).

Bij woningen geldt een maximum van 1.000m2 waarover de bijdrage wordt berekend.

Bijlage 5 Bestedingsdoelen ontsluiting tuinbouwgebied Tangbroek en bepaling tarief

(overgenomen uit de Structuurvisie Glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek dd. mei 2012)

Uit tabel: overzicht wegvakken, maatregelen en dekking						
Nr	Wegvak	Maatregel	Kosten prijspeil. 2012 excl. btw	Prio	Opmerking	Dekking
6	Tangbroek van kruispunt PUDU tot Schafelt	Reconstructie weg	223.300	2	indien uitbreiding Zomerbloei	Kostenverhaal
7	Weg naar/langs Zomerbloei	Nieuwe weg	375.550	2	Of voorlopig alleen toerit	Kostenverhaal
8	Ontsluitingsweg in Zuid	Nieuwe weg	375.550	2	Indien nieuwvestiging; mogelijk tijdelijk alleen toerit	Kostenverhaal
	10% VTU excl. plankosten		974.400			
De BTW is verhaalbaar via BCF (btw compensatie fonds) in verband met openbaarheid van wegen en groen.						
De totale kosten hiervan bedragen:						
		Kosten prijspeil 2012 inc. Vtu	25% plankosten	Totaal		
Infra (zie tabel 2.4)		974.400	243.600	1.218.000		
*hier is met 25% plankosten gerekend, vanwege de lange intensieve voorbereidingstijd. Dit % wordt ook gehanteerd voor de ten laste van de gemeente blijvende kosten voor Tangbroek (zie 5.4).						
In totaliteit is binnen het plangebied van de structuurvisie Tangbroek rekening gehouden met de mogelijkheid tot uitbreiding van de glastuinbouw/containerbouw met 40 ha (400.000 m2).						
Deze nieuwe m2 glastuinbouw/containerbouw zullen bovenstaande kosten infra dienen te bekostigen, middels een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Dit komt neer op een bijdrage van € 3,05 per m2 bestemmingsvlak glas/containerbouw incl. gietwaterbassins binnen de glasvlakken, prijspeil 1.1.2012.						
Indexering van deze bijdrage zal jaarlijks plaatsvinden conform de kostenstijgingen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties.						
Als het totale gebied ontwikkeld zal worden zal er voldoende bijdrage binnenkomen om voornoemde infrastructurale investeringen te kunnen bekostigen. Ontwikkeling van en investering in genoemde infrastructurale werken is dus afhankelijk van de nieuwe vestigingen in het gebied Tangbroek.						

Het geïndexeerde tarief per 1-1-2024 bedraagt € 4,32 per m2 bestemmingsvlak glas/containerbouw incl. gietwaterbassins binnen de glasvlakken.

Bijlage 6 Bestedingsdoel parkeerbonds en bepaling tarief

De bijdrage voor het parkeerbonds is verschuldigd op het moment dat niet kan worden voldaan aan de parkeernorm en de gemeente akkoord is met de realisatie in het openbaar gebied.

De bijdrage wordt berekend op de kosten voor de aanleg van een parkeerplaats.

grondkosten kavelprijs (gemiddeld, prijspeil 2023)	12,5	m2	€ 225,00	€ 2.812,50
parkeerverharding, bijkomende kosten incl. onvoorzien	12,5	m2	€ 130,00	€ 1.625,00
plankosten en vtu-kosten	35%		€ 1.625,00	€ 568,75
totaal excl.btw				€ 5.006,25
Dit bedrag afgerond naar (excl.btw):				€ 5.000,00
btw	21%			€ 1.050,00
Bijdrage per parkeerplaats incl. btw:				€ 6.050,00
korting per te gerelateerde parkeerplaats voor sociale huur:				
aangepast grondprijs van gemiddeld € 225 per m2(bvo) naar € 145 per m2 (bvo)				
	12,5	m2	€ -80,00	€ -1.000,00
Bijdrage per parkeerplaats bij sociale huur, afgerond (excl.btw):				€ 4.000,00
btw	21%			€ 840,00
Bijdrage per parkeerplaats gerelateerd aan sociale huurkavel incl. btw:				€ 4.840,00

Bijlage 7 Bestedingsdoelen huisvestingsfonds en bepaling tarief

<u>Woonmarkt onderzoek</u>			
Nodig nieuwe woningen	1.276	stuks	
Gemiddelde kavelgrootte kavelsplitsing	400	m2	
Totaal uitgeefbaar	510.400	m2	
waarvan 2/3 betaalbaar	851	stuks	
Waarvan 30% soc.huur	383	stuks	
Betaalbaar ex.soc. Huur	468	stuks	
Restant exclusief betaalbaar	425	stuks	
Op basis van toekenning nodig:	Aantal		Totaal nodig
sociale huur	383	€ 25.000	€ 9.570.000
overige betaalbare woningen	468	€ 15.000	€ 7.018.000
Totaal benodigd			€ 16.588.000
aanwezig in fonds per 4 juli 2023			€ 1.000.000
Benodigd			€ 15.588.000
Te vragen per niet betaalbare woning	€ 36.649	(15.588.000 / 425)	
Dit bedrag afgerond naar nav draagkracht	€ 25.000	per woning	
Woning- en kavelsplitsing	€ 17.000	per woning	

Bijlage 8 Bestedingsdoelen herstructureringsfonds en bepaling tarief

In totaal zijn er 52 herstructureringslocaties met een totale WOZ waarde van afgerond € 20 miljoen.

			Toegekende	25%	Aanwezig	
			Woz waarde	Bijdrage 25%	per 1-1-2023	Nog te genereren
	Aantal m2		herstr.locaties	WOZ waarde	in fonds	middelen
Wonen	200.970	62%	€ 12.483.698,61	€ 3.120.924,65	€ 1.244.511,87	€ 1.876.412,78
Bedrijven	122.000	38%	€ 7.578.301,39	€ 1.894.575,35	€ 755.488,13	€ 1.139.087,22
	322.970		€ 20.062.000,00	€ 5.015.500,00	€ 2.000.000,00	€ 3.015.500,00

De wegingsfactor voor wonen en bedrijven tezamen wordt:

€ 3.015.500/ 322.970 m2 = € 9,34 per m2

Het aandeel van het tarief voor wonen en bedrijven wordt bepaald door de wegingsfactor op basis van de grondprijs toe te passen. De tarieven worden dan:

	reken- factor	Wegingsfactor	Tarief	Tarief afgerond
Wonen	€ 5,81	68%	€ 8,60	€ 8,00
Bedrijven	€ 3,53	32%	€ 10,87	€ 10,00
	€ 9,34			

De te vragen bijdrage herstructureringsfonds bedraagt voor woningen € 8,00 per m2 (bvo) en voor bedrijven € 10,00 per m2 (bvo).

Bij woningen geldt een maximum van 1.000m2 waarover de bijdrage wordt berekend.