

Omgevingsprogramma Kostenverhaal en Financiële bijdragen

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Urk

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen" d.d. april 2025.

Besluit;

1. Het Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen vast te stellen en te publiceren;
2. De gemeenteraad middels de bijgevoegde raadsmemo te informeren.

Artikel I

"Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op 04-06-2025.

Aldus vastgesteld door Gemeente Urk, 8 april 2025.

Parafering

Swart, Carla - Akkoord

2.2 Investeren om een prettig leefklimaat te behouden

De groeiopgave van Urk zorgt voor een druk op de voorzieningen. Daarom zijn investeringen in de openbare infrastructuur en voorzieningen essentieel om een gezonde en veilige leefomgeving te houden. Hierbij vormt de goede bereikbaarheid een speerpunt voor een sterke economie². De gemeente stimuleert de duurzame mobiliteit voor een gezonde economie. Urk zet de komende jaren ook in op de klimaatadaptatie en energietransitie.

Een gezonde en veilige leefomgeving wordt ook bereikt door de openbare ruimte te laten aansluiten bij de beleving van Urk. De groene omgeving versterkt de identiteit van Urk en legt de koppeling met een sterke natuur- en recreatiewaarde.

De ambities van Urk zorgen voor een stevige investeringsagenda. Dit komt tot uitdrukking in ondermeer de aanleg van de Spuiweg, investering in vrijliggende fietspaden, de aanpassingen van de Urkerweg en de aanleg van de Michiel de Ruyterbrug ter hoogte van de Zeeheldenwijk.

2. Omgevingsvisie voor Urk "De toekomstplannen voor Urk tot 2030" van december 2021

2.3 Kostenverhaal en financiële bijdragen

De gemeente Urk voert situationeel grondbeleid met een actieve basis.

De groeiopgave van Urk in de uitbreidegebieden gebeurt daarom grotendeels via de grond- exploitaties van de gemeente. Een deel van de groeiopgave, voornamelijk in de inbreidegebieden, zullen marktpartijen voornamelijk oppakken. De gemeente moet ook voor deze initiatieven inspanningen leveren. Denk daarbij aan het aanleggen van infrastructuur, kosten voor de ambtelijke inzet en de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied voor een specifieke bouwplan. Bij initiatieven van marktpartijen faciliteert de gemeente dus de bouwplannen (in het Omgevingsbesluit ook wel aangewezen activiteiten genoemd). Voor deze inzet zijn gemeenten verplicht om kosten te verhalen op initiatiefnemers³. Daarnaast biedt de Omgevingswet mogelijk heden om initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor de benodigde investeringen in de openbare ruimte en het landschap die samenhangen met de groei van de gemeente en de verbetering en behoud van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De bovengenoemde investeringen worden niet volledig verhaald op de initiatiefnemers cq. marktpartijen. Alle partijen, die hier profijt van hebben, dragen bij aan de financiering van deze investeringen. Ruim de helft van de investeringen is toe te rekenen aan de huidige inwoners en gebruikers. De gemeente Urk 'betaalt' dus het grootste deel van deze investeringen. Het andere deel, dat kan worden toegerekend aan de toekomstige inwoners en gebruikers, 'betaalt' de grondeigenaar of de ontwikkelaar die de woningen en gebouwen realiseert. Het is namelijk redelijk dat ook bouwplannen voor toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan deze investeringen.

Waarvoor dient dit programma?

Het programmakostenverhaal en financiële bijdragen speelt geen rol in de inhoudelijke afweging van een ruimtelijk besluit. De inhoudelijke ruimtelijke afweging wordt aan een andere tafel genomen. Op het moment dat met een initiatiefnemer over kostenverhaal wordt gesproken heeft de inhoudelijke ruimtelijke afweging over het bouwplan al plaatsgevonden.

Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen geeft uitsluitend het kader voor het verhalen van kosten voor de ontwikkeling van een ruimtelijk initiatief en de financiële bijdragen voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (hierna: financiële bijdragen). Zo is het voor initiatiefnemers helder welke kosten de gemeente aan hen gaat doorberekenen en hoe de hoogte van de bijdrage is bepaald.

Het vaststellen van een programma kostenverhaal is wettelijk niet verplicht als een gemeente enkel kosten verhaalt. Een programma of nota kostenverhaal met financiële bijdragen is wettelijk verplicht⁴ als de gemeente gebruik maakt van de bevoegdheid om de financiële bijdragen aan initiatiefnemers te vragen en te verhalen. In dat geval geeft het programma een duidelijk kader om de hoogte van de bijdragen te bepalen. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid over de wijze van kostenverhaal en de te betalen financiële bijdragen. Het schrijft een uniforme werkwijze voor die geldt voor iedere initiatiefnemer die een aangewezen activiteit of bouw- activiteit⁵ (kortom een ruimtelijke ontwikkeling of bouwplan) binnen de gemeente wil realiseren. Na het vaststellen van dit programma verhaalt de gemeente, op een uniforme en transparante wijze, een bijdrage voor de ontwikkeling van een gebied op initiatiefnemers.

Waarom een nieuw programma

De gemeente Urk beschikt niet over een programma kostenverhaal. Alle te verhalen kosten zijn in het verleden verankerd in specifieke exploitatieplannen en overeenkomsten. Het inwerkingtreden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is een goed ijkmoment om te komen tot een Programma kostenverhaal en financiële bijdrage. Daarmee krijgt Urk een stevige basis om op uniforme wijze kosten te verhalen en financiële bijdrage te vragen op eigen grondexploitaties en te verhalen op initiatieven van marktpartijen

Aan het nieuwe kostenverhaal en financiële bijdragen ligt een redelijk en uitlegbare onderbouwing ten grondslag dat aansluit op de wijze van het kostenverhaal en financiële bijdragen wat bij veel gemeente gebruikelijk is.

Status van het programma ten opzichte van de investeringsagenda

Dit programma noemt de investeringen en de (woningbouw)ontwikkelingen die gebruikt zijn om de financiële bijdragen te bepalen. Dit programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw)ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. De gehanteerde gegevens betreffen een inschatting op basis van herleidbare en beschikbare informatie; een momentopname dus. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook de ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, zullen bijdragen aan de financiële bijdragen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen genoemd in dit programma.

3. Artikel 8.13 Ob

4. Artikel 13.22 lid 1 Ow en artikel 13.23 lid 5 Ow

5. Artikel 8.13 Ob

3 Kostenverhaal en financiële bijdragen: verplichtingen en bevoegdheden

3.1 Wat is kostenverhaal en financiële bijdrage

Als de gemeente meewerkt aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een planologische maatregel nodig is (een wijziging van het omgevingsplan of BOPA) verhaalt de gemeente de kosten die zij heeft om de planologische maatregel mogelijk te maken (in juridische en fysieke zin).

Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om aan initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen voor de benodigde investeringen in de openbare ruimte en het landschap die samenhangen met de groei van de gemeente en het behoud van de kwaliteit van het buitengebied.

De regels van het kostenverhaal worden hieronder uitgelegd.

3.2 Wettelijk kader

De Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or) zijn het wettelijk kader voor gemeenten om kosten te verhalen en financiële bijdragen te verhalen of vragen.

3.3 Kostenverhaalsplicht en verbod

Gemeenten zijn **verplicht** om bij **aangewezen activiteiten**⁷ **kosten**⁸ te verhalen. Hierbij geldt dat de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt van het kostenverhaalsgebied. Het kostenverhaalsgebied is het gebied van de aangewezen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling) waarop de gemeente haar verhaalbare kostensoorten (zie kader) kan verhalen.

Aangewezen activiteiten

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

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

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod^{6&9} om de aangewezenactiviteit te verrichten; een bouwverbod. In een anterieure overeenkomst kunnen een gemeente en een initiatiefnemer overeenkomen dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt. Een voorwaarde hierbij is dat de initiatiefnemer aanvullende zekerheden voor betaling over-

legt. Denk hierbij aan een bankgarantie. Indien met een ontwikkelaar niet tot een anterieure overeenkomst wordt gekomen, dienen in het besluit voorschriften te worden opgenomen over het verhalen van kosten.

Verhaalbare kostensoorten

In bijlage IV van het Ob ligt vast welke kostensoorten gemeenten moeten verhalen. In tabel A van deze bijlage staan de kosten die altijd verhaald moeten worden, dus zowel bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen als bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van het omgevingsplan inclusief de onderzoeken, kosten van bodemsanering en aanleg van infrastructuur. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de waarde van de gronden waarop de bouwactiviteit wordt verricht.

6. afdeling 13.6 Ow

7. artikel 8.13 Ob

8. artikel 8.15 Ob

9. artikel 13.12 Ow

3.4 Afzien van kostenverhaal

De wettelijke plicht om kosten te verhalen vervalt als:

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

In de bovenstaande gevallen is de gemeente dus **bevoegd** (en niet verplicht) om kosten **niet te verhalen**¹⁰.

10. artikel 8.14 Ob

3.5 Financiële bijdragen

Naast het kostenverhaal heeft de gemeente de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen en te verhalen¹¹. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een **gemeentelijke beleidskeuze**. Gemeenten mogen een financiële bijdragen vragen en verhalen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan **landschappelijke verbetering**, de aanleg en bescherming van **natuur**, de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang, aanleg van **recreatievoorzieningen** die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, ontwikkelingen gericht op het bereiken van een **evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad** en **stedelijke herstructurering**.

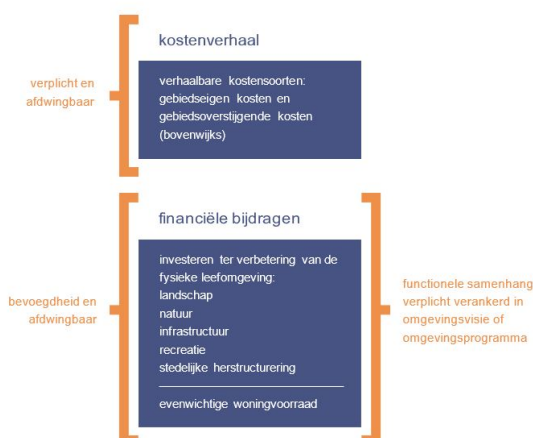
Het is **verplicht** om in de **omgevingsvisie** of een **omgevingsprogramma** de financiële bijdragen te verankeren en hierbij de ruimtelijke en **functionele samenhang** tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de aangewezen activiteit te borgen. Daarnaast mag de bekostiging van de beoogde ontwikkeling niet al op een andere manier zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een subsidie.

De ontvangen financiële bijdragen mogen alleen besteed worden aan de beoogde ontwikkelingen dan wel investeringen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het college van burgemeester en wethouders legt periodiek verantwoording af aan de gemeenteraad over de besteding van de ontvangen financiële bijdragen.

Aangewezen activiteiten

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

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



11. afdeling 13.7 Ow

3.6 Hoe verhaalt een gemeente kosten en financiële bijdragen?

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



Privaatrechtelijk spoor

Het privaatrechtelijke spoor door middel van een antieure overeenkomst heeft de voorkeur; zo- als ook staat in de Nota Grondbeleid 2024-2028, gemeente Urk. Dit houdt in dat de gemeente met de initiatiefnemer afspraken maakt over de aangewezen activiteit c.q. het bouwplan. De afspraken betreffen de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kosten- verhaal en de financiële bij- dragen. Deze afspraken leggen de gemeente en de initiatiefnemer vast in een **antieure overeenkomst** (en soms hieraan voorafgaand een intentieovereenkomst). Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de ge-

meente en de initiatiefnemer onder- tekenen, voordat de planologische maatregel (het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt vastgesteld. De anterieure overeenkomst is **vormvrij** en **vrijwillig** voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de initiatiefnemer **maatwerk** kunnen toepassen.

Grondslagen privaatrechtelijk spoor

De mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen zijn ruimer dan bij het publiek- rechtelijke spoor. Partijen kunnen in de anterieure overeenkomst vrijwillig meer afspreken dan in het publiekrechtelijk spoor afdwingbaar verhaalt kan worden. Bijvoorbeeld: de financiële bijdragen kunnen op vrijwillige basis overeengekomen worden voor **verruimde activiteiten**¹². Hierbij gelden wel grenzen¹³. Ook kunnen onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen niet door- berekend worden. Vervolgens moeten gemeenten altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen en moet het redelijk en billijk zijn. Als een gemeente een programma kosten- verhaal en financiële bijdragen vaststelt, dan geeft dit transparant de kaders voor het kosten- verhaal en eventuele financiële bijdragen weer. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid.

Dit is een belangrijke voorwaarde om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en om de redelijkheid en billijkheid te waarborgen. Tenslotte mogen gemeenten geen baatafoming plegen. De verkregen bijdragen dienen dus te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt of gaat maken. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan de opbrengsten van de grondexploitatie (macroaftopping).

Verruimde activiteiten

Denk hierbij aan het bouwwerk voor land- of tuinbouw, energie, infrastructuur, reclame en recreatie en een functieverandering. In bijlage 2 wordt dit uitgebreider beschreven.

Publiekrechtelijk spoor

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

Grondslagen publiekrechtelijk spoor

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. Bijvoorbeeld de onderbouwing dat de verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Ook publiekrechtelijk kunnen de financiële bijdragen afgedwongen worden voor aangewezen activiteiten¹⁴, tenzij deze financiële bijdragen dus in een omgevingsvisie en/of omgevingsprogramma zijn vastgelegd.

12. artikel 8.20 sub b en c Ob

13. Zie voor een toelichting het tekstkader "Activiteiten vrijwillige financiële bijdragen"

14. artikel 8.13 Ob

4 Wijze van kostenverhaal en financiële bijdragen Urk

4.1 Sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten

Een initiatief wordt ingediend via het Omgevingsloket en komt terecht bij de initiatiefmanager van de gemeente Urk. De initiatiefmanager bepaalt of het initiatief wordt besproken op de intaketafel of in de omgevingstafel. Indien het initiatief niet wenselijk is, wordt het afgewezen. Indien het initiatief wel wenselijk/haalbaar is, kan de initiatiefnemer een officiële aanvraag indienen via DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

Verruimde activiteiten

Voor de ruimtelijke afweging (fase van het principe-verzoek) brengt Urk leges in rekening op basis van de legesverordening. Deze zijn verschuldigd naast het kostenverhaal. Ook de leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag van omgevingsvergunning is initiatiefnemer leges verschuldigd. Ook deze leges vallen buiten het beleidskader van het kostenverhaal.

Bij een voorstelbaar plan kan het college een principebesluit nemen, en start de haalbaarheidsfase. Over het algemeen sluit de gemeente dan direct een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het gaat vaak om relatief kleine initiatieven en plannen. Dit wordt per geval beoordeeld.

Nadat de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst heeft ondertekend en de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft betaald, start de gemeente met haar werkzaamheden. In de anterieure overeenkomst worden ook, naast de gemeentelijke plan- en apparaatskosten en eisen die vanuit de gemeente aan het initiatief worden gesteld, eventuele nadeelcompensatie, uitvoeringskosten, andere relevante kosten en financiële bijdragen opgenomen. De gemeente brengt de planologische maatregel pas in procedure als de gemeente en de initiatiefnemer de anterieure overeenkomst hebben ondertekend.

Bij complexe en/of grote initiatieven kan de gemeente overwegen om eerst een intentieovereenkomst te sluiten. Bij complexe en/of grote initiatieven kan in de haalbaarheidsfase de inzet van de gemeente omvangrijk zijn. Het vooraf borgen van een deel van de plan- en apparaatskosten is daarom noodzakelijk. Dit voorkomt dat -indien het initiatief niet haalbaar blijkt te zijn of niet doorgaat- de inzet van de gemeente niet onbetaald blijft. De intentieovereenkomst richt zich uit- sluitend op de haalbaarheidsfase van een initiatief. Als het initiatief haalbaar blijkt en de initiatiefnemer zet het plan door, sluiten de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst.

Het uitgangspunt is dus dat Urk met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluit en hierin de afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen vastlegt. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst hebben beide partijen meer contractsvrijheid dan bij het publiek- rechtelijk kostenverhaal. De afspraken in de anterieure overeenkomst zijn redelijk en billijk.

Het kan voorkomen dat de gemeente geen anterieure overeenkomst kan sluiten en dat zij de planologische maatregel om de aangewezen activiteit mogelijk te maken toch in procedure wil brengen. In dat geval borgt zij het kostenverhaal en de financiële bijdragen publiekrechtelijk door kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften op te nemen.

4.2 Financiële zekerheid

Om de betaling van de te verhalen kosten en de financiële bijdragen te verzekeren vraagt de gemeente de initiatiefnemer om een zekerheid van betaling. In basis betreft dit de daadwerkelijke betaling van het kostenverhaal bij het afsluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. De gemeente bepaalt in de anterieure overeenkomst of, en zo ja, wanneer de initiatiefnemer de te verhalen kosten en financiële bijdragen in termijnen kan voldoen¹⁵. Als sprake is van een betaling in termijnen dan dient de initiatiefnemer een bankgarantie af te geven voor het restant van het verschuldigde bedrag. De initiatiefnemer overlegt ook een bankgarantie of waarborgsom voor de nadeelcompensatie. De gemeente brengt zonder deze financiële zekerheid de planologische maatregel niet in procedure. Bij de facturatie gelden de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden. Als niet is voldaan aan de betalings- verplichting geldt een bouwverbod¹⁶.

15. artikel 13.13 lid 2 Ow

16. artikel 13.12 Ow

5 Kostenverhaal Urk

5.1 Samenvatting kostenverhaal

Het kostenverhaal in de gemeente Urk ziet er schematisch als volgt uit:

Kostenverhaal	omschrijving	Toelichting
Gebiedseigen kosten	gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Bij de realisatie van 1 woning zijn de plankosten € 10.000,==. Bij de realisatie van 2 tot 5 woningen zijn de plankosten € 30.000,== Bij de realisatie vanaf 5 woningen en initiatieven anders dan woningbouw geldt als basis de Omgevingsregeling plankosten ¹⁷ .
	bouw- en woonrijp maken	werkelijke kosten
	onderzoeken	werkelijke kosten
	nadeelcompensatie (planschade)	o.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie
	overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	werkelijke kosten
	Parkeren	€ 6.500,== ex BTW (prijspeil 2025) als niet kan worden voldaan aan parkeren op eigen terrein. In de Nota Grondprijzenbeleid worden de parkeerkosten jaarlijks geactualiseerd.
Gebiedsoverstijgende kosten	bovenwijkse voorzieningen	Maatwerk als er specifieke gebiedsoverstijgende investeringen door de gemeente worden gedaan. Daarnaast worden een aantal concrete gebiedsoverstijgende investeringen toegerekend aan specifieke kostenverhaalsgebieden.

	Bestaande stad Bestaande stad	Zeehelden- wijk	Visscher Seafood	Supermarkt	Port of Urk	Port of Urk Binnendijks	Port of Urk Buitendijks	Totaal
Aanleg parkeerplaats Lemsterhoek			€ 0,3 mln	€ 0,2 mln				€ 0,5 mln
Aanleg ontsluitingsweg richting buitendijkse haven						€ 0,6 mln	€ 0,6 mln	€ 1,2 mln
Ermdigemaal Urk	€ 0,4 mln	€ 0,4 mln				€ 1,2 m		€ 2,0 mln
Nederlands Natuur Netwerk	€ 0,3 mln	€ 0,1 mln						€ 0,4 mln
totaal								€ 4,0 mln

Per aangewezen activiteit (ruimtelijke initiatief c.q. bouwplan) bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk, omdat elke ruimtelijke ontwikkeling anders is. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. Hieronder staat hoe de gemeente deze kosten bepaalt. Het uitgangspunt hierbij is dat alle gemeentelijke kosten, die worden voorzien voor de ontwikkeling van het gebied, ten laste komen van de initiatiefnemer.

17. *bijlage XXXIV en bijlageXXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or*

5.2 Gebiedseigen kosten: Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

De hoogte van de plan- en apparaatskosten bepaalt de gemeente in beginsel met de zogenaamde plankostenscan¹⁸. De uitkomst van de plankostenscan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. De uitkomst van de plankostenscan (met de aanvulling voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst) heeft een geldigheidsduur van één jaar¹⁹. Indien binnen die periode geen getekende overeenkomst tot stand komt, bepaalt de gemeente opnieuw de plankosten die alsdan leidend zullen zijn voor intentie- of anterieure overeenkomst.

Per product en activiteit bepaalt de gemeente in overleg met de initiatiefnemer wie de activiteit uitvoert. Het deel dat de gemeente uitvoert moet de initiatiefnemer vergoeden aan de gemeente. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert worden uiteraard niet in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Voor kleine initiatieven hanteert de gemeente vaste bedragen. Hiermee wijkt zij af van de plan- kostenscan. Voor de realisatie van 1 woning brengt de gemeente een bedrag van € 10.000,== in rekening bij de initiatiefnemer voor de vergoeding van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Voor de realisatie van 2 tot 5 woningen brengt de gemeente een bedrag van € 30.000,== in rekening bij de initiatiefnemer voor de vergoeding van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. Voor initiatieven boven de 5 woningen en initiatieven anders dan woningbouw geldt de plankostenscan.

18. *bijlage XXXIV en bijlageXXXIVa bij de artikelen 13.2, 13.3, 13.5 lid 2 en 3, 13.8 lid 2 en 13.9 lid 1, Or*

19. *te rekenen vanaf de uitkomst van de plankostenscan*

5.3 Gebiedseigen kosten: Bouw- en woonrijp maken

Het is per ruimtelijke ontwikkeling verschillend of de initiatiefnemer of de gemeente het kosten- verhaalsgebied geheel of gedeeltelijk bouw- en woonrijp maakt. Vandaar dat deze post als maatwerk is aange- merkt. Als de gemeente de aanleg of aanpassingen van werken²⁰ in het openbaar gebied verzorgt, dan bepaalt de gemeente het te verhalen bedrag op basis van kengetallen of een besteksraming. Hierbij

kan, indien wenselijk, een eindafrekening gemaakt worden op basis van gerealiseerde kosten²¹. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen.

20. bijlage IV (kostensoorten A8) Ob

21. bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9) Ob

5.4 Gebiedseigen kosten: Onderzoeken

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de onderzoeken²² laat uitvoeren. Mocht de gemeente onderzoeken laten uitvoeren, dan belast de gemeente de onderzoekskosten volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan onderzoeken voor de planologische procedure en de uit te voeren werken, zoals grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoeken onderzoek voor natuurbescherming. Deze opsomming is niet limitatief.

22. bijlage IV (kostensoorten A1 en A10) Ob

5.5 Gebiedseigen kosten: Nadeelcompensatie

De vergoeding voor de tegemoetkoming in nadeelcompensatie²³ en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer.

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

5.6 Gebiedseigen kosten: Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

Buiten de hierboven genoemde gebiedseigen kosten zijn er nog meer verhaalbare kosten. Meestal verricht de initiatiefnemer de hieraan gerelateerde werkzaamheden zelf of laat deze verrichten en daarmee is er geen sprake van verhaal van gemeentelijke kosten. Mocht het voorkomen dat de gemeente deze kosten maakt dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer. Denk hierbij aan kosten voor slopen of bodemsanering.

5.7 Gebiedseigen kosten: Parkeren

Het beleid van de gemeente Urk brengt met zich mee dat indien en voor zover parkeervoorzieningen niet op eigen terrein maar in de openbare ruimte worden gerealiseerd, de kopers van het ruimtelijke initiatief (woningen/bedrijven) een bijdrage dienen te betalen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen om het ruimtelijke initiatief mogelijk te maken. De aanleg- en realisatiekosten per parkeerplaats zijn € 6.500,==ex btw (prijsspeil 2025). In het grondprijnsbeleid van de gemeente wordt dit bedrag jaarlijks vastgesteld.

In een (anterieure)overeenkomst wordtde financiële voorwaarden van de ontheffing van het parkeerbeleid en de hieraan te verbinden voorwaarden vastgelegd.

5.8 Gebiedsoverstijgende kosten: Bovenwijkse voorzieningen

e gemeente Urk kiest ervoor om de investeringen voor verbetering van de fysieke leef- omgeving via de financiële bijdragen te verhalen op de initiatiefnemer. Van belang hierbij is dat deze investeringen een functionele samenhang hebben met alle kostenverhaalsgebieden en het bestaand gebied van Urk.

Daarnaast heeft de gemeente specifieke investeringen in het openbaar gebied die zij wenst te verhalen op een geselecteerd aantal kostenverhaalsgebieden. Deze investeringen zijn niet meegenomen in de financiële bijdrage en gelden dus specifiek voor de kostenverhaalsgebieden waarop deze investeringen betrekking hebben. Deze investeringen staan namelijk aantoonbaar ten dienste aan meer dan één kostenverhaalsgebied, maar niet aan alle kostenverhaals- gebieden op Urk. De toetsing van de drie cumulatieve criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (hierna: PTP) past voor deze genoemde investeringen beter dan de toetsing van de ruimtelijke en functionele samenhang met betrekking tot het ruimtelijke initiatief.

In drie stappen worden de bovenwijkse voorzieningen toegerekend aan de specifieke kostenverhaalsgebieden. In stap 1 worden de kosten van bovenwijkse voorzieningen gekwalificeerd.

bovenwijkse investeringen	netto investeringsopgave
Aanleg parkeerplaats Lemsterhoek	€ 0,5 mln
Aanleg ontsluitingsweg richting buitendijkse haven	€ 1,2 mln
Eindgemaal Urk	€ 2,0 mln
Nederlands Natuur Netwerk	€ 0,4 mln
totaal	€ 4,0 mln

De bovenstaande bovenwijkse investeringen zijn toe te wijzen aan een aantal specifieke kostenverhaalsgebieden. Hoeveel een kostenverhaalsgebied moet bijdragen aan een bovenwijkse investering is bepaald door de toepassing van de PTP-criteria. Gekeken is in hoeverre het kostenverhaalsgebied profijt heeft van de voorziening, of de bovenwijkse voorziening kan worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied en of het aandeel dan proportioneel is. Dit is stap 2.

	bestaand gebied	Zeeheldenwijk	Oranjewijk	Visscher Seafood	Supermarkt	Port of Urk	Port of Urk Binnendijks	Port of Urk Buitendijks	Totaal
Aanleg parkeerplaats Lemsterhoek				58%	42%				100%
Aanleg ontsluitingsweg richting buitendijkse haven							50%	50%	100%
Eindgemaal Urk	20%	20%					60%		100%
Nederlands Natuur Netwerk	75%	17%	8%						100%

Op basis van de bovenstaande verdeling worden de bovenwijkse investeringen toegerekend en toegerekend aan de kostenverhaalsgebieden. Dit is stap 3.

	bestaand gebied	Zeeheldenwijk	Oranjewijk	Visscher Seafood	Supermarkt	Port of Urk	Port of Urk Binnendijks	Port of Urk Buitendijks	Totaal
Aanleg parkeerplaats Lemsterhoek				€ 0,3 mln	€ 0,2 mln				€ 0,5 mln
Aanleg ontsluitingsweg richting buitendijkse haven							€ 0,6 mln	€ 0,6 mln	€ 1,2 mln
Eindgemaal Urk	€ 0,4 mln	€ 0,4 mln					€ 1,2 mln		€ 2,0 mln
Nederlands Natuur Netwerk	€ 0,3 mln	€ 0,1 mln	€ 0,0 mln						€ 0,4 mln
Totaal									€ 4,0 mln

Naast het aandeel in de bovenwijkse investeringen dienen de kostenverhaalsgebieden ook de financiële bijdragen te betalen (zie hoofdstuk 6). De investeringen die als basis dienen voor de financiële bijdrage hebben geen betrekking op deze bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn andere investeringen met een ander afwegingskader en toetsing.

Bij andere investeringen, die niet al zijn gekenmerkt als bovenwijkse voorziening of op de investeringslijst van bijlage IV van dit programma voorkomen (als onderdeel van de financiële bijdragen), weegt de gemeente af of deze specifieke investering in het openbaar gebied kan worden gekenmerkt als bovenwijkse voorziening of investering voor verbetering van de fysieke leefomgeving (financiële bijdrage). Dit zijn dan zogezegd nieuwe investeringen. Hiervoor zal de gemeente een afzonderlijk toets verrichten in hoeverre zij op basis van de PTP-criteria een deel van de investering kan toerekenen aan een specifieke ruimtelijke ontwikkeling c.q. kostenverhaalsgebied en dan als bovenwijkse voorziening te kenmerken zijn. Dit is dan maatwerk.

6 Financiële bijdragen

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen en het leefklimaat op niveau te houden, investeert de gemeente Urk in de verbetering van de fysieke leefomgeving. De gemeente vraagt aan en verhaaltop alle **aangewezen activiteiten**²⁴ (ruimtelijke ontwikkelingen) een financiële bijdrage voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen permanente en tijdelijke omgevingsvergunningen. Het betreffen investeringen waarvan het bestaand en

nieuw gebied van Urk profijt hebben. Deze investeringen komen de fysieke leefomgeving van de hele gemeente ten goede. Het zijn investeringen die strekken om de algemene leefbaarheid te verbeteren, het voorzieningenniveau van de gemeente te vergroten en de nieuwe en bestaande inwoners van de gemeente natuur, landschap en recreatieve en infrastructurele netwerkvoorzieningen meer te laten ervaren.

De financiële bijdragen voor wonen in de gemeente Urk is gebaseerd op het verschil in vast- goedwaarde van de verschillende woningcategorieën. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie sociale huur, goedkope koop, middelduur en duur. Zoals opgenomen in het programma wonen. Het uitgangspunt is dat de dure woning- categorie relatief gezien de hoogste bijdrage betaalt. De volgende financiële bijdragen gelden voor de functie wonen per woning.

wonen	bijdrage per woning
sociale huur	€ 1.600
goedkoop	€ 1.775
middelduur	€ 2.300
duur	€ 3.250

Voor alle niet-wonen functies geldt de bijdrage op basis van m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) of kaveloppervlakte. Hierbij geldt als criterium een floor spaceindex (fsi) van 1. Wanneer FSI groter is dan 1 geldt de m2 bvo als uitgangspunt. Anders is de m2 kaveloppervlakte leidend. De gemeente maakt voor de bijdrage niet-wonen geen specifiek onderscheid tussen de verschillende categorieën die binnen niet-wonen kunnen zijn. Voor alle categorieën geldt dezelfde bijdrage per m² bvo.

niet-wonen	bijdrage per m ² bvo
	€ 6,75

Het tarief voor de financiële bijdragen bepaalt de gemeente in een aantal stappen. In bijlage IV worden deze stappen verder toegelicht.

7 Verantwoording en actualisatie

7.1 Administratieve verwerking bovenwijkse voorzieningen

De kosten van de bovenwijkse voorzieningen komen gedeeltelijk ten laste van de diverse grondexploitaties en vormen op die manier een onderdeel van de kostprijs van de bouw kavels. Voor het overige deel worden de bovenwijkse voorzieningen geactiveerd. De hieruit voort- komende kapitaallasten komen ten laste van de begroting van de gemeente. Jaarlijks wordt op basis van de Poc methode winst genomen. Deze winst wordt steeds toegevoegd aan de reserve grondzaken.

De investeringen in bovenwijkse voorzieningen blijven voor het betreffende deel als kosten genomen worden binnen de grondexploitaties en maken daar onderdeel uit van de berekening van de tussentijdse winstnames. De wijze waarop het resterende deel van de bovenwijkse investeringen worden gedekt in de gemeentelijke begroting, maakt onderdeel uit van het normale begrotingsproces.

7.2 Indexering en actualisatie

De financiële bijdragen en een aantal gebiedseigen kosten hebben een vast bedrag. Jaarlijks actualiseert het college het tarief voor de financiële bijdragen met het indexpercentage, zoals dat voor de gemeentebegroting in enig jaar is bepaald. Vanwege het dynamische karakter is een actualisatie van dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen iedere vier jaar het uitgangspunt. Als er grote wijzigingen zijn of ambities substantieel worden bijgesteld, dan is er aanleiding om eerder te actualiseren. De bedragen voor de plankosten worden jaarlijks geïndexeerd conform CAO voor gemeenteambtenaren.

De vierjaarlijkse actualisatie omvat het bijstellen van de investeringsbedragen, het aanvullen met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Het betekent ook het bijstellen van het ontwikkelprogramma, dit aanvullen met nieuwe ontwikkelingen en verwijderen van ontwikkelingen die niet doorgaan. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt kan ook een aanpassing van de wegingsfactoren worden doorgevoerd.

7.3 Verantwoording financiële bijdragen

De financiële bijdragen kunnen uitsluitend ingezet worden voor investeringen voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving van de gemeente Urk. In de basis zijn dit de investeringen zoals omschreven in dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Maar het zijn ook investeringen die niet op deze investeringslijst staan maar wel vallen onder artikel 13.23 Ow in samenhang met artikel 8.21 en 8.22 Ob. Zolang de investeringen voldoen aan de uitgangspunten van artikel 13.23 Ow en artikel 8.21 en 8.22 Ob kunnen de financiële bijdragen worden verantwoord zonder dat deze expliciet in dit programma zijn genoemd.

Kortom, ook nieuwe (passende)investeringen kunnen gebruikmaken van de financiële bijdragen.

Alle verkregen financiële bijdragen worden ingezet als dekking voor investeringen uit dit programma en/of vallen onder de reikwijdte van artikel 13.23Ow in samenhang met artikel 8.21 en 8.22 Ob.

Over het besteden van de ontvangen financiële bijdragen wordt jaarlijkse een rapportage gemaakt die wordt opgenomen in de gemeentelijke jaarrekening. De rapportage sluit aan bij het programma kostenverhaal en financiële bijdragen. In de rapportage wordt aangegeven welk bedrag aan bijdragen in het verslagjaar is ontvangen, en wat het totaal is tot en met het verslagjaar. Vervolgens worden de investeringen aangegeven die gerealiseerd zijn met de bijdragen, en voor welk deel dat is gebeurd, in het verslagjaar en de totalen tot en met het verslagjaar. Uit de rapportage blijkt zodoende dat alle bijdragen zijn besteed aan de investeringen van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen, overeenkomstig het bepaalde in de Omgevingswet (artikel 13.23 Ow).

7.4 Afwijken door college

De hoofdregel is dat de gemeente bij iedere nieuwaangewezen activiteit haar kosten verhaalt en dat deze bijdraagt aan de investeringsopgave met de financiële bijdragen.

Het college kan in uitzonderlijke situaties hiervan gemotiveerd afwijken. Dit kan als een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

1. De ruimtelijke ontwikkeling heeft een maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan: als de ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke invulling geeft aan de ambities van de gemeente met betrekking tot bijvoorbeeld de leefbaarheid, sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, én;
2. De initiatiefnemer kan objectief met een onderbouwing van een ter zake deskundige kan aantonen dat een ruimtelijke ontwikkeling financieel niet haalbaar is als het kostenverhaal en de financiële bijdragen betaald dienen te worden (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie).

Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt een lagere of geen financiële bijdragen kan overeenkomen. Dit vormt een uitzondering en verlangt een gemotiveerd collegebesluit.

8 Uitvoering

8.1 Inwerkingtreding

Dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen treedt in werking een dag nadat het college dit programma heeft vastgesteld en gepubliceerd.

8.2 Governance

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

Omschrijving	Rol van het college van B&W	Rol van de raad
Programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	Informeren
Periodiek, indicatief iedere vier jaar of bij grote wijzigingen, actualiseren van het tarief voor de financiële bijdragen	Vaststellen	
Jaarlijkse rapportage over voortgang en inzet van de financiële bijdragen	Vaststellen	Informeren
Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van het kostenverhaal en de financiële bijdragen zoals beschreven in het programma kostenverhaal en financiële bijdragen	Vaststellen	
Afwijken kostenverhaal en financiële bijdragen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie / exploitatieopzet.	Vaststellen	
Sluiten (anterieure) overeenkomsten	Vaststellen/aangaan van de rechtshandeling	

II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage II - I - Begrippen</i>	/join/id/regdata/gm0184/2025/12fc127a97e9413397b3d27ae621bf0b/nld@2025-06-02;13384387
<i>Bijlage II - II - Specificatie investeringsopgave</i>	/join/id/regdata/gm0184/2025/de8a38e11abf4dbf8894d31e9c484b5e/nld@2025-06-02;13384387
<i>Bijlage II - III - Lijst van ruimtelijke ontwikkelingen</i>	/join/id/regdata/gm0184/2025/8a1a555bf-de54bb6baf740b8a351f42c/nld@2025-06-02;13384387
<i>Bijlage II - IV - Stappen voor bepalen financiële bijdrage</i>	/join/id/regdata/gm0184/2025/ee7bf6afd33149d7a9e5e9f6b1b7f21b/nld@2025-06-02;13384387
<i>Bijlage II - V - Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen in PDF</i>	/join/id/regdata/gm0184/2025/c3d0f93eea4c481d8e77dc7483898acd/nld@2025-06-02;13384387